


View metadata, citation and similar papers at [core.ac.uk](https://core.ac.uk)

brought to you by  **CORE**

provided by Trepo - Institutional Repo

## Vuokra-asuntojen välityksestä

Risto Väntsi

Vuokra-asuntojen välityksestä

Sähköinen julkaisu  
ISBN 951-44-5491-X

Copyright © 2002 Tampere University Press

*Myynti*

Tiedekirjakauppa TAJU

PL 617

33014 Tampereen yliopisto

puhelin (03) 215 6055

fax (03) 215 7685

sähköposti [taju@uta.fi](mailto:taju@uta.fi)

<http://granum.uta.fi>

*Taitto*

Maaret Young

*Kansi*

Mikko Kurkela

ISBN 951-44-5309-3

Cityoffset Oy Tampere 2002

# SISÄLLYS

Alkusanat .....	9
Johdanto .....	11
<b>I. Vuokra-asunnonvälityksen elinkeino-oikeudellinen ja muu</b>	
markkinaoikeudellinen sääntely .....	17
I.1 Vuokra-asuntojen välityksen ja välitysliikkeen käsitteistä .....	17
I.2. Asunnonvälittäjälle asetetut edellytykset .....	19
I.2.0. Vuokra-asuntojen välitys luvanvaraisena elinkeinona .....	19
I.2.1. Asunnonvälitysliikkeen vastaava hoitaja .....	24
I.2.1.1. Vastaavan hoitajan yleisistä vaatimuksista .....	24
I.2.1.2. Keskuskauppakamarin välittäjäkoe vastaavan hoitajan ammattitaidon mittarina .....	27
I.2.2. Välitysliikerekisteri ja rekisteröinnin edellytykset .....	30
I.2.2.1. Ilmoitusten ja rekisterin sisällöistä .....	30
I.2.2.2. Erityisesti vastuuvakuutuksesta .....	33
I.3. Asunnonvälittäjän velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa; markkinaoikeudellinen sääntely .....	39
I.3.1. VälitysliikeL 4 § .....	39
I.3.2. Kuluttajansuojalaki ja kilpailumenettelylaki .....	42
I.3.3. Ehtojen kohtuullistaminen ja hinnan ilmoittaminen .....	45
I.3.4. Kohti oikeiden tietojen ja oikeiden mielikuvien luomista .....	49
I.3.5. Asunnonvälittäjien yhteistyön rajoitteet; pari kilpailuoikeudellista huomiota .....	53
I.4. Valvonta, pakkokeinot ja elinkeino-oikeudelliset sanktiot .....	55
I.4.0. Valvonnasta ja pakkokeinoista .....	55
I.4.1. Kiellot, kehotukset ja varoitukset .....	58
I.4.2. Uhkasakko .....	60
I.4.3. Rekisteristä poistaminen .....	62
I.4.4. Rangaistukset .....	67
I.5. Muutoksenhaku .....	67
I.6. Elinkeinotoiminnan lopettaminen ja luovuttaminen .....	69
I.7. Luvan purkaminen ja menetetyksi tuomitseminen .....	71

2. Vuokra-asunnonvälityksen sopimusoikeudellinen sääntely.....	72
2.0. VälitysL:n (1074/2000) tavoitteista ja soveltamisalasta .....	72
2.1. Toimeksiantosopimuksen tekeminen, sisältö ja päättymisen sekä riitojen ratkaiseminen .....	75
2.2. Välitysliikkeen informointivelvollisuus .....	84
2.2.0. Informoinnin merkityksestä .....	84
2.2.1. Kahdenlaista informoitavaa .....	87
2.2.2. Asunnonhakijan informointi kohteesta .....	89
2.3. Välitysliikkeen avustamisvelvollisuus sopimuksenteossa .....	98
2.3.0. Välittäjän ammattitaidosta ja tehtävistä .....	98
2.3.1. Mitä vuokrasopimuksen tulee sisältää? .....	101
2.3.2. Pariskunnan yhteisvastuusta .....	117
2.3.3. Sopimuksen informatiivisista ehdoista .....	119
2.3.4. Riskiprofilin kartoitus sopimuksenteossa .....	121
2.3.5. Vuokrasopimuksen kohtuuttomista ehdoista .....	123
2.4. Välitysliikkeen ja sen vastaavan hoitajan vastuu .....	132
2.4.0. Eräistä välittäjän vastuutilanteista .....	132
2.4.0.0. Uusia korvausvastuun normeja .....	132
2.4.0.1. Kirjallisen vuokrasopimuksen toteutumatta jääminen tai virheellisyys .....	133
2.4.0.2. Vuokrasopimuksen tekijöiden taustatietojen selvittämättä jättäminen .....	140
2.4.0.3. Kahdelle vuokraus (kaksoisvuokraus) .....	143
2.4.0.4. Vuokralaisen saamien lupien selvittämättä jättäminen .....	145
2.4.1. Vastuu toimeksiantajalle suoritusvirheestä .....	146
2.4.2. Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle .....	148
2.4.3. Välitysliikkeen ja toimeksiantajan takautumisoikeudet .....	150
2.4.3.1. Välitysliikkeen takautumisoikeus toimeksiantajaan .....	150
2.4.3.2. Toimeksiantajan takautumisoikeus välitysliikkeeseen .....	151
2.4.4. Vastuu vuokraoikeuden siirtämisestä .....	151
2.5. Vuokranvarausmaksu, vuokraennakko, vakuus ja vuokravakuus .....	155
2.5.1. Vuokranvarausmaksu .....	155
2.5.2. Vuokraennakon, vakuuden ja vuokravakuuden mitoitus .....	157
2.6. Välitysliikkeen palkkio .....	175
2.7. VälitysL:n vaikutuksista .....	185
3. Välitysliikkeen asiakaspalvelun kehittämisestä .....	206

Liitteet .....	221
Liite 0: Asunnonvälityksen lainsäädännön uudistaminen .....	221
Liite 1. VälitysliikeL:n (1075/2000) ja VälitysL:n (1074/2000) voimaantulo- ja siirtymäsäännökset .....	229
Liite 2. Asunnonvälityksen toimeksiantosopimus; esimerkki .....	234
Liite 3. Kaupparekisterimerkintä .....	236
Liite 4. Keväällä 2001 voimaan tulleet asunnonvälitystä koskevat säädökset .....	241
Liite 5. Keskuskauppakamarin välittäjäkokeen ohjeita .....	258
Lähteet .....	272

## ALKUSANAT

Kirjoitin tämän teoksen vuosina 2000 ja 2001 Tampereen yliopistossa yrittäjäjuridiikan yliassistentin virkaan kuuluvana virkatyönä ja siten siis ilman 'ulkopuolista' rahoitusta.

Teos syntyi niiden kokemusten siivittämänä, jotka olen saanut lähes 30 vuoden yhtämittaisesta käytännön kokemuksesta vuokranantajana sekä yhtäaikaisesti vuokranantajana ja vuokralaisena.

Professori Risto Nuolimaata tutustui käsikirjoitukseen ja teki lukuisia tarkkasilmäisiä parannusehdotuksia. Niiden myötä teos tuli olennaisesti paremmaksi. Moniroolaisena tiedeyhteisön johtajana – kauppaoikeuden professorina, laitoksen johtajana ja tiedekunnan dekaanina – hän myös kantoi vastuuta tutkimuksen tekemiselle otollisen ilmapiirin luomisesta. Kiitän häntä tästä avusta.

Ajoittain hyvinkin intensiivisen kirjoittamisprosessin aikana puolisoni Heli Väntsi joutui huolehtimaan lähes kaikista perheeseemme ja kotiimme liittyvistä käytännön tehtävistä oman vaativan työnsä ja opiskelunsa ohella. Lisäksi monet keskustelut aiheen tiimoilta ja vierestä epäilemättä selkiyttivät teoksen sisältöä ja tekstiä. Poikani Pekan ja Esan laiminlöin suuressa määrin: silloin kun muiden isät tekivät lastensa kanssa milloin mitäkin hyödyllistä tai kivaa, meillä isi kirjoitti 'aina' kirjaa. Kiitän kaikkia kolmea työstä ja pitkämielisyydestä.

Omistan tämän teoksen uutteralle äidilleni Eila Väntsille. Tätä paremmin ja kauniimmin en osaa kiittää vaikka haluaisinkin; kiitokseni eivät enää tavoittane häntä.

Tampereella vuoden 2002 saapuessa

*tekijä*





## JOHDANTO

Maahamme on viime aikoina säädetty uusia asunnonvälitystä koskevia lakeja ja asetuksia. *Nyt käsillä olevan teoksen tarkoituksena on tarkastella tätä uutta lainsäädäntöä, jota ovat*<sup>1</sup>

- L kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) eli VälitysliikeL,
- L kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) eli VälitysL,
- valtioneuvoston A asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001) sekä
- valtioneuvoston A kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (143/2001),

*sekä siihen liittyvää vanhempaa normistoa.* Asunnonvälityksellä tarkoitetaan tässä vain vuokra-asuntojen välitystä.

Vuokramarkkinoiden toimivuus on yhteiskunnassa (lähes) kaikkien edun mukaista ja erittäin tärkeää. Koko yhteiskunnan ja lähes kenen tahansa ihmisyksilön kannalta katsoen esimerkeiksi mainittakoon, että vuokra-asuntojen riittävä tarjonta on yksi työvoiman liikkuvuuden keskeisimmistä edellytyksistä ja että vuokralla asuminen on ainakin tiettyihin elämänvaiheisiin liittyvä ihmisen perustarve; vaikkapa opiskeluaikana ja työpaikan vaihdon yhteydessä se on monesti lähes välttämättömyys. Vuokranantajalle vuokra-asunto on merkittävänsuuruinen investointi, jolle tulee saada kilpailukykyinen tai – jos vuokranantaja haluaa tehdä sosiaalista työtä asuntoja vuokraamalla – ainakin mielekäs tuotto silloinkin, kun kaikki kustannukset otetaan huomioon: huomioon on otettava niin tuotannon, jakelun, hallinnoinnin kuin niihin liittyvien riskien odotusarvo-

---

<sup>1</sup> Lainsäädäntöprosessista ks. liite 0.

jen mukaiset kustannukset, kuten vastikkeet, koneiden ja kalusteiden uusi-  
miset, remontit, luottotappiot, matkat, posti- ja puhelinkulut, pääoman  
korko, menetetty aika sekä konsultoinnista ja välityksestä maksetut palkkiot.

Kuten koko asunnonvuokraustoiminnassa myös asunnonvälityksessä  
on kysymys tiettyjen tehtävien verkostoimisesta eli – tässä tapauksessa –  
'ulkoistamisesta'. Tällainen verkostoiminen edellyttää markkina- ja sopi-  
musoikeudellisia 'pelisääntöjä', joita on nyt pyritty luomaan lainsäädän-  
nöllä: yksityisautonomiia, vain sopimuksilla sääntelyä, ei ole enää pidetty  
riittävänä. On kuitenkin muistettava, että verkostoiminen ('ulkoistami-  
nen') ei ole yksinkertainen ja helppo tapa ratkaista jonkin tehtävän suorit-  
tamista: ei riitä, että tehtävä annetaan jollekin, vaan verkostokin tarvitsee  
johtamisjärjestelmän: suunnittelun, organisoinnin (ml. koordinoinnin) ja  
kontrolloinnin (seuraamusmahdollisuuksineen). Pelkkien sopimussuhtei-  
den varassa näiden kaikkien toteuttaminen voi olla vaikeaa; mahdotonta se  
ei kuitenkaan ole – tästähän onnistuneessa verkostoimisessa onkin kysy-  
mys.

Asunnonvälityssopimus sekä asunnonvuokrasopimus (eli asuinhuoneis-  
ton huoneenvuokrasopimus) ja -suhde syntyvät oikeustoimilain (228/  
1929) nojalla siten kuin muutkin sopimukset.

Asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksella vuokranantaja<sup>2</sup> vuokraa  
toiselle rakennuksen tai sen osan, huoneiston, käytettäväksi asumiseen.  
Kyseessä voi olla myös vapaa-ajan asunto. Tällöin sovelletaan lakia asuin-  
huoneistojen vuokrauksesta (AsHVL). Liikehuoneiston huoneenvuokra-  
sopimuksella rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi muu-  
hun tarkoitukseen kuin asumiseen, esimerkiksi toimisto- tai varastotiloik-  
si, autotalliksi tai teolliseen tuotantoon. Tällöin sovelletaan lakia liikehuo-  
neistojen vuokrauksesta (LiikHVL).<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Vuokranantaja voi olla esim. huoneiston, asunnon, omistaja, tai hänen oikeutensa huo-  
neiston hallintaan voi perustua asunto-osakeyhtiölain (809/1991) mukaiseen osakkeen-  
omistajan hallintaoikeuteen tai vuokrasopimuksella luotuun vuokraoikeuteen (jolloin  
vuokranantaja on itsekin vuokralainen; tällöin kysymys on jälleen- tai alivuokrauksesta).

<sup>3</sup> Nykyinen huoneenvuokralainsäädäntö tuli voimaan 1.5.1995. Siihen siis sisältyvät erilli-  
set lait asuinhuoneistojen vuokrauksesta (AsHVL 481/1995) ja liikehuoneistojen vuokra-  
uksesta (LiikHVL 482/1995). Kun tietyt ehdot täyttyvät, sovellettavaksi tulee AsHVL,  
muuten LiikHVL. Näitä molempia lakeja yhtäikaa tarkoitettaessa voidaan puhua huoneen-  
vuokralaeista (HVL).

Jotta tiettyä asiaa tarkasteltaisiin AsHVL:n mukaan, rakennus tai sen osa (näistä käytetään  
nimitystä *huoneisto*) tulee luovuttaa vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön vastiketta vastaan  
sopimuksen nojalla. Yksinomaista käyttöä koskevasta vaatimuksesta huolimatta pidetään  
myös alivuokraa asunnonvuokrana. Luovutus tapahtuu asumistarkoitukseen, jos asuminen  
muodostaa kohteen pääasiallisen sovitun käytön. Asiaa koskeva säännös, AsHVL 1.1 §,  
kuuluu seuraavasti: "Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneis-*

to) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (*asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus*). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö.” Rakennuksen tai sen osan lisäksi luovutukseen voi sisältyä maa-alue, joka on tarkoitettu käytettäväksi huoneiston yhteydessä; tätä maa-aluetta ei kuitenkaan tule käyttää maanviljelykseen tai laajahkoon puutarhaviljelyyn, jotta AsHVL tulee sovellettavaksi. Muussa tapauksessa maa-alueen vuokraukseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966). AsHVL:a sovelletaan myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä oleviin kiinteistön tai rakennuksen yhteisiin tiloihin ja laitteisiin (AsHVL 1.3 §); HE 1994:304 (Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta) s. 48: ”— vuokralainen vuokrasuhteen johdosta saa yleensä [korostus tässä] käyttöönsä paitsi ne tilat, jotka hän nimenomaan on vuokrannut, myös oikeuden käyttää kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja tai laitteita —.” Kasso, Matti: Huoneenvuokrasopimukset, Jyväskylä 1997, s. 20: ”Huoneenvuokrasopimukseen perustuva käyttöoikeus pitää sisällään ilman erityistä mainintaakin oikeuden käyttää mm. asunto-osakeyhtiön yhteisiä tiloja rakennuksessa tai kiinteistöllä.” Käyttöoikeus mm. kiinteistön tai asunto-osakeyhtiön yhteistiloihin voidaan toki vuokrata myös erillisellä sopimuksella, jolloin sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (LiikHVL). Asumiseen tarvittava oheispalvelu, esimerkiksi autopaikka tai -talli, vuokrataan näin (ks. myös Saarnilehto, Ari: Huoneenvuokran sääntelystä, Pori 1981, s. 6–11). Myös Ari Kanerva ja Petteri Kuhanen (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, Jyväskylä 1995, s. 42) korostavat sitä, että huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkaiseva sen suhteen, sovelletaanko AsHVL:a vai LiikHVL:a; he huomauttavat (1995 s. 43–44), että huoneiston lisäksi saatetaan vuokrasopimuksella luovuttaa vuokralaisen käyttöön muutakin. Jos vuokrasopimuksessa ei ole eritelty, mikä osa maksettavasta vuokrasta kohdistuu huoneistoon ja mikä muuhun, kaikkea pidetään huoneenvuokraan kuuluvana, kun kaikki liittyy huoneiston käyttöön.

Asumiseen voi liittyä myös muuta vuokrattavaa: irtaimistoa ja etuuksia. AsHVL:n esitöissä kirjoitettiin (HE 1994:304 s. 47): ”Vuokra suoritetaan vastikkeena huoneiston käyttöoikeudesta. Mitä etuuksia huoneenvuokraa vastaan huoneiston käyttöoikeuden lisäksi sitten voidaan luovuttaa, jää viime kädessä myös tapauksittain ratkaistavaksi. Jotta suoritusta olisi pidettävä huoneenvuokrana ja siis huoneenvuokralain alaisena korvauksena, tulee sen välittömästi liittyä ja vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Etuus, joka huoneenvuokraa vastaan voidaan luovuttaa, yleensä siten myös nostaa huoneiston vuokra-arvoa. Jos näin ei ole ja etuus on huoneiston käyttöön liittymätön, on sopimusta tältä osin pidettävä muuna kuin huoneenvuokrasopimuksena esimerkiksi irtaimen esineen vuokrauksena, johon huoneenvuokralakia ei sovellettaisi silloinkaan, kun etuus on sovittu luovutettavaksi samalla sopimuksella kuin huoneiston käyttöoikeus.

Etuuksia, joita huoneenvuokraa vastaan voidaan luovuttaa, on monenlaisia. Tällaisia etuuksia voivat olla esimerkiksi oikeus käyttää puhelinta, televisiota, erilaisia muita kodinkoneita, pesu- ja siivouspalveluja sekä saunan käyttöoikeus. Näiden etuuksien antamisesta voidaan sopia myös erikseen ja siten, ettei etuutta luovuteta huoneenvuokraa vastaan. Eron tekeminen on siinä mielessä tärkeä, että korvauksen laiminlyönnin seuraamukset tai etuuden antamisen lakkauttamistoimet ovat erilaiset huoneenvuokran tai irtaimen esineen vuokran kohdalla.

Kuuluuko etuus huoneenvuokraan vai ei, on ratkaistava sen mukaan, mitä osapuolet ovat asiasta sopineet, jollei sitten ole kyse etuudesta, jota huoneenvuokraa vastaan ei voida ollenkaan luovuttaa. Esimerkkeinä etuudesta, jota huoneenvuokraa vastaan ei voida luovuttaa, on auton käyttöoikeus, vaikka siitä olisi sovittu samalla sopimuksella kuin huoneiston luovutuksesta. Talosaunan käyttöoikeus sitä vastoin voidaan luovuttaa joko huoneenvuokrasopimuksella tai muulla sopimuksella. Kummasta sopimuksesta on kysymys, riippuu sopimuksesta. Muita tyypillisiä huoneiston käyttöön kuuluvia etuuksia, jotka saadaan käyttöön joko huoneenvuokrasopimuksella tai muulla sopimuksella, ovat esimerkiksi lämmitys, sähkö ja huoneistoon tuleva vesi.”

*Vuokrasopimuksella* luodaan *vuokrasuhde*. Huoneenvuokrasuhde syntyy, kun sopimuksella luovutetaan käyttöoikeus huoneistoon.<sup>4</sup> Jos huoneiston käyttöoikeus luovutetaan osana jotakin muuta oikeutta, ei osapuolten välille tällä sopimuksella synny huoneenvuokrasuhdetta. Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin, kun myyjä kiinteistökaupassa pidättää itselleen toistaiseksi tai määräajaksi oikeuden hallita rakennusta tai sen osaa taikka huoneistoa, jonka hän on myynyt ja jonka omistusoikeus siirtyy ostajille ennen kuin myyjän hallintaoikeus luovutussopimuksen mukaan päättyy. Oikeus asua huoneistossa perustuu tällöin omaisuuden luovutukseen eikä huoneiston käyttöoikeuden luovutukseen.<sup>5</sup>

Asunnonvuokrauksen (johon sovelletaan AsHVL:a) ammattimaista tietty edellytykset täyttävää välitystoimintaa kutsutaan asunnonvälitykseksi. Kun mukaan otetaan vuokrasopimukset, joihin sovelletaan LiikHVL:a, välitystä kutsutaan vuokrahuoneistojen välitykseksi. Jos taas päätarkoituksena on maa-alueen vuokraaminen, kyseessä on maanvuokraus, jonka välitystä koskee kiinteistönvälityksen lainsäädäntö.<sup>6</sup>

Monesti asunnonvälittäjää tarkoitettaessa käytetään termiä 'vuokranvälittäjä', 'vuokravälittäjä', 'vuokranvälityslieki' tai 'vuokravälityslieki'; näin tehdään erityisesti 'suurelle yleisölle' suunnatussa viestinnässä. Em. termit ovat kuitenkin huonoja, sillä ne ovat harhaanjohtavia: asunnonvälittäjähän välittää asuntoja eikä vuokria<sup>7</sup>. Vuokranvälittäjän (tms.) oikeastaan kielellisesti tarkastellen pitäisi olla esimerkiksi rahalaitos, joka välittää

<sup>4</sup> Vuokrasopimuksen ja vuokrasuhteen käsitteistä Saarnilehto 1981 s. 2–6. Saarnilehto 1981 s. 3: "Sopijapuolten välille syntyy huoneenvuokrasuhde —. Asianosaisten välisen oikeussuhteen sisällön määräävät huoneenvuokrasopimuksen ohella lähinnä HVL:n säännökset. Huoneenvuokrasopimus ja huoneenvuokrasuhde on syytä pitää erillään." Toisin Sokka, Markku: Huoneenvuokra-asioista Helsingin hovioikeuden käytännön valossa, Lakimies 1975 s. 998–1024, s. 1020–1021: "— on huoneenvuokrasopimus — oikeussuhde."

<sup>5</sup> HE 1994:304 s. 47.

<sup>6</sup> HE 2000:61 (Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliekeistä ja vuokrahuoneiston välitysliekeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta) s. 14.

<sup>7</sup> Hoppu, Esko: Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet, 5. p., Jyväskylä 1998, s. 102, esittää tosin 'vuokralle' kaksi eri merkitystä: "Vuokra on esineen *vastikkeellinen käyttöoikeus*. Vuokralainen saa käyttää esinettä maksamalla siitä vuokranantajalle korvauksen, jota kutsutaan vuokraksi." HE 1994:304 s. 47: "Vuokra suoritetaan vastikkeena huoneiston käyttöoikeudesta."

Saarnilehdon vuodelta 1981 peräisin olevan väitöskirjan otsikko on *Huoneenvuokran sääntelystä*, ja siinä käsiteltiin vuokrahuoneiston käyttöoikeudesta säännöllisesti ja sovitusti maksettavaa vastiketta, maksua. Saarnilehto tosin käyttää termiä 'vuokra' ehkä myös toisessa merkityksessä, esim. mt. s. 9–11; sivulla 9 hän toteaa: "HVL:ia on sovellettava, jos vuokran kohteena on huoneisto. — Jos vuokran kohteena on sekä huoneisto että maa-alue, maa-

vuokria vuokralaiselta vuokranantajalle<sup>8</sup>. Esimerkiksi puhelinluetteloissa näyttää vuokra-asuntojen välitysliikkeiden pääasiallinen sijoituspaikka olevan otsikon 'asuntovuokraamo' alla. Tämä johtaa tietenkin ajatukset yritykseen, joka antaa vuokralle asuntoja eikä siis pelkästään välitä sellaisia asuntoja, joita joku toinen antaa vuokralle. Välitysliikkeitä ei siis tulisi kutsua vuokraamoiksi, elleivät ne sellaisia ole.

Tässä teoksessa tarkoitetaan asunnonvälittäjällä vain vuokra-asunnonvälittäjää.

Käsillä oleva teos on ensimmäinen osatyö projektissa, jonka tarkoituksena on selvittää, miksi vuokra-asuntomarkkinat eivät toimi riittävän hyvin. Toimimattomuus ilmenee usein siinä, että ainakaan ns. kasvukeskuksissa vuokra-asuntoja ei ole riittävästi tarjolla, jotta markkinat voisivat toimia yhtä tasapainoisesti kuin esimerkiksi autojen tai loma-asuntojen vuokrauksessa. Tavallisestihan markkinoilla maksukykyinen kysyntä synnyttää tarjontaa ennemmin tai myöhemmin, ellei tuotannolle ole rajoitteita; tämä jälkimmäinen varauma tuotannon rajoitteista ei riitä selitykseksi vuokra-asuntomarkkinoiden osalta, sillä maassamme on paljon sellaisia henkilöitä,

---

alueen käyttötarkoitus ratkaisee sovellettavan lain." Sivulla 10 hän jatkaa: "— päätarkoituksena selvitetessä voidaan ottaa huomioon muun muassa vuokran kohteen tosiasiallinen käyttö, vuokratun rakennuksen ja maa-alueen käyttöarvot sekä vuokrasopimukseen sisältyvän maa-alueen koko." Ja edelleen (s. 11): "Erilaisten laitteiden luovuttaminen toisen käytettäväksi saattaa siis muistuttaa huoneenvuokraa." Ja vielä (s. 12): "Huoneenvuokrassa huoneisto luovutetaan vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön."

Niinikään voidaan yleisestä kielenkäytöstä ottaa esimerkiksi kaksi paljon käytettyä huoneenvuokraa käsittelevää käsitteellistä. Kasso 1997 s. 18: "Huoneiston luovuttajaa nimitetään vuokranantajaksi, luovutuksensaajaa vuokralaiseksi ja vastiketta nimitetään vuokraksi." Kanerva – Kuhanen 1995 s. 43: "— maksetaan vastiketta eli vuokraa." Tässä merkityksessä 'vuokraa' käytetään myös esimerkiksi laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta (AsHVL, 481/1995, 3 ja 4 luvut) sekä valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001, 3 §).

– Voitaneen todeta, että 'vuokra' on niin monessa merkityksessä tieteellisessäkin kirjallisuudessa käytetty termi, ettei sillä ole vain yhtä selkeää käsitteellistä vastinetta; termin käyttöyhteys määränneekin kulloinkin sen, mitä tarkoitetaan.

<sup>8</sup> Myös vakiintunut termi 'vuokranantaja' on huono: vuokranantajanhan tulisi pelkästään kieltä tarkastellen olla se, joka antaa vuokran, ja näin oikeastaan vuokralaiseksi kutsutun pitäisi olla se, jota kutsutaan vuokranantajaksi. Vaikka termi 'vuokranantaja' pitäisikin korvata vaikkapa 'vuokralleantajalla', ei niin voitane nyt tehdä, sillä 'vuokranantaja' on terminä vuosikymmenten aikana vakiinnuttanut merkityksensä. Ja vielä: myös termi 'vuokralainen' on ongelmallinen, kun tarkastelun kohteena on asunnonvälitys tai vuokrasopimuksen teko, sillä silloinhan ei asunnon tarvitsijaa tai etsijää vielä pitäisi kutsua vuokralaiseksi – vuokrasuhdetahan ei vielä ole olemassa. Termin 'asunnonhakija' käyttäminen on aiheellista silloin, kun tarkoitetaan vuokralaiseksi haluavaa.

jotka ahkerasti yrittävät löytää sopivia investointikohteita ja näyttävät sijoittavan milloin mihinkin epävarmaan ja jopa suoranaisesti irrationaaliin kohteeseen. Voidaan kysyä, miksi he eivät investoi vuokra-asuntoihin ja anna siten asunnontarvitsijoille mahdollisuutta asuntoihin ja elinkeinolämälle tilaisuutta toimia paremmin siksi, että työvoimaa saataisiin myös paikkakunnille, joilta oman omistusasunnon ostaminen ei olisi ainakaan lyhytaikaista tarvetta varten mielekäästä; tällainen olisi hyödyllistä koko yhteiskunnallemme.

Syynä ei ilmeisesti ole se, etteivät sijoittajat olisi huomanneet tätä investointimahdollisuutta, vaan se, että asunnonvuokraukseen liittyy sellaisia 'kitkatekijöitä', jotka aikaansaavat ainakin mielikuvat toiminnan mielekkyydestä kielteisiksi<sup>9</sup>. Sama koskee myös potentiaalisten vuokralaisten toimintaa: vuokrasuhteen syntyyn ja itse vuokrasuhteeseen liittyy 'kitkatekijöitä', jotka eivät tee vuokralla asumista erityisen houkuttelevaksi<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Suurtuotannon edut mahdollistavat parempaa 'kitkan' hallintaa ja hallinnan menetelmiä, kuten kehittyneempiä hallintajärjestelmiä, alhaisempia oppimiskustannuksia yhtä asuntoa kohti ja julkisia subventioita. Suuria vuokranantajia, jotka voivat hyödyntää näitä, ovat esimerkiksi kunnat ja VVO (jolla on noin 42 000 vuokra-asuntoa).

<sup>10</sup> Suomessa on vuokra-asuntoja väkilukuun suhteutettuna vähän; tämä on paradoksaalista, sillä harvaan asutussa maassa esimerkiksi työvoiman liikkuvuuden tarve on suurempi, joten vuokra-asuntojen todellinen tarve ei voine tältä osin olla ainakaan pienempi kuin taajaan asutuissa maissa.

## 1. VUOKRA-ASUNNONVÄLITYKSEN ELINKEINO- OIKEUDELLINEN JA MUU MARKKINAOIKEUDELLINEN SÄÄNTELY

### 1.1. Vuokra-asuntojen välityksen ja välitysliikkeen käsitteistä

Vuokra-asuntojen välitysliikkeitä oli lääninhallitusten rekistereissä elokuussa 1999 noin 1280 ja helmikuussa 2000 noin 1350. Näistä noin puolella oli kotipaikka Etelä-Suomen läänissä ja hieman vajaalla kolmanneksella Länsi-Suomen läänissä. Lisäksi noin 200 kiinteistönvälitysliikettä harjoitti myös vuokra-asuntojen välitystoimintaa. Asianajo- ja lakiasiaintointotkin voivat hoitaa toimeksiantoja, joihin liittyy asunnonvälitystehtäviä. Niinikään opiskelijajärjestöt harjoittivat ja harjoittavat vuokra-asuntojen välitystoimintaa.

Välitysliikel 1.3 §:n mukaan vuokrahuoneiston välityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (AsHVL 481/1995) tarkoitetun asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (LiikHVL 482/1995) tarkoitetun liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.<sup>11</sup>

Käsitteellisesti merkityksellistä ei ole, tuottaako toiminta taloudellisesti voittoa; *tavoite* tuottoon on olennainen. Toiminnan ei tarvitse olla myöskään päätoimista. Jos toiminta on *tavoitteiltaan* voittoa tuottamatonta, ei Välitysliikel koske sitä (esim. kunnat, opiskelijajärjestöt jne.).<sup>12</sup>

Välitysliikel:n mukainen välitysliikkeen käsite ilmenee 1.4 §:sta: ”Välitysliikkeellä tarkoitetaan kiinteistönvälitysliikettä ja vuokrahuoneiston välitysliikettä.”<sup>13</sup> Välitysliikel:n soveltamisalaan kuuluu niin yksityiseen käyt-

<sup>11</sup> Ilman nimenomaista mainintaa on jätetty tapaus, jossa vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa toiselle. Tällöin uusi vuokralainen, siirronsaja, usein löytyy välittäjän avulla, mutta toimenpide ei aikaansaa uutta vuokrasopimusta.

<sup>12</sup> HE 2000:61 s. 13.

<sup>13</sup> Ks. myös HE 2000:61 s. 13.

On huomattava, että tämä välitysliikkeen käsite poikkeaa VälitysL 2 §:ssä määritellystä välitysliikkeen käsitteestä, joka tietenkin koskee vain VälitysL:n perusteella tapahtuvaa sopimusoikeudellisten kysymysten ratkaisemista.

töön kuin elinkeinotoiminnassa käytettäväksi tarkoitettujen kiinteistöjen ja huoneistojen välitys<sup>14</sup>. Kuitenkaan lain 2 §:n rajoitteiden mukaan lakia ei sovelleta

- 1) satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa ei markkinoida<sup>15</sup>
- 2) luottolaitostoinnasta annetussa laissa (1607/1993) tarkoitettuun luottolaitoksen toimintaan liittyvään välitystoimintaan<sup>16</sup>
- 3) asianajotoimeksiantoon tai muuhun toimeksiantoon, jonka pääasiallinen tarkoitus on muu kuin kiinteistönvälitys tai vuokrahuoneiston välitys<sup>17</sup>
- 4) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen; ulkopuolelle jäävät näin tapaukset, joissa esimerkiksi matkatoimistot välittävät hotellihuoneita tms.<sup>18</sup>
- 5) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuukaudeksi

<sup>14</sup> Juuri tässä suhteessa Välityslake poikkeaa soveltamisalaltaan VälitysL:sta, joka ei koske toimeksiantajan elinkeinotoimintaan kuuluvia kiinteistöjä tai huoneistoja eikä elinkeinotoimintaa varten hankittavia kohteita.

<sup>15</sup> Esitöiden mukaan välitystoimintaa voidaan pitää tässä lainkohdassa tarkoitettulla tavalla satunnaisena, jos se on kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa. Jos esimerkiksi alaa tunteva henkilö ottaa hoitaakseen sukulaisensa tai tuttavansa asunnon vuokraamisen, toiminta ei kuulu tämän lain soveltamisalaan. Lakia kuitenkin sovelletaan myös satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa markkinoidaan: tällöin toiminnan voidaan katsoa osoittavan asianomaisen pyrkimystä laajamittaisempaan ja jatkuvampaan toimintaan, vaikka todellisuudessa toimeksiantojen määrä jäisikin vähäiseksi. On myös huomattava, ettei välitystoiminnan asiakas aina tiedä eikä kohtuudella voikaan tietää, minkä laajuista palveluksiaan kaupittelevan liikkeen toiminta on. Silti asiakas tarvitsee turvan asiakassuhteelleen: hänen on voitava luottaa siihen, että välityspalveluja aktiivisesti tarjoava henkilö on alaa koskevan sääntelyn ja valvonnan piirissä. (HE 2000:61 s. 14)

<sup>16</sup> Luottolaitostoinnasta annetun lain (1607/1993) 20.1–2 §:n mukaan luottolaitokset saavat harjoittaa asuntosäästötoimintaan liittyvää asunto-osakkeiden ja -osuuksien sekä omakotikiinteistöjen välitystä. Luottolaitokset saavat harjoittaa myös notariaattitoimintaa, johon saattaa liittyä kiinteistön ja vuokrahuoneiston välitystä. Rahoitustarkastus on vuonna 1998 antanut ohjeen notariaattitoiminnasta. Ohjeen mukaan notariaattitoimintana pidetään myös toimeksiantoon perustuvaa omaisuuden hoitoon liittyvää kiinteistö- ja asunto-osakeyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien ostoa ja myyntiä sekä kiinteistöjen ja asuntojen vuokrausta. Luottolaitoksilla on oltava toimilupa, ja ne ovat rahoitustarkastuksen valvottavia. Tämän vuoksi ne eivät Välityslake:n mukaan ole lääninhallituksen valvonnan piirissä.

<sup>17</sup> Asianajaja tai muu lakimies voi esimerkiksi *pesänhoitajana* joutua hoitamaan kuolinpesään kuuluvan kiinteistön myynnin tai toimitsijamiehenä konkurssipesään kuuluvan omaisuuden myynnin. Samoin on mahdollista – joskin ilmeisen harvinaista – että hän huolehtii pesään kuuluvan asunnon vuokraamisesta välittäjän tavoin. Asianajaja tai muu lakimies voi myös joskus huolehtia *edunvalvojana* vuokralleannosta.

<sup>18</sup> Tämä vastaa AsHVL:n rajanvetoa; myöskään AsHVL:a ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan (AsHVL 2.1 §). AsHVL:n esitöissä esitettiin majoitustoiminnan ja huoneen-



## 1.2. Asunnonvälittäjälle asetetut edellytykset

### 1.2.0. Vuokra-asuntojen välitys luvanvaraisena elinkeinona

Vuokra-asunnonvälitys on luvanvarainen ja siten myös ohjesääntöinen elinkeino: asunnonvälitys on yhtenä siinä luettelossa, joka on sisällytetty ElinkeinoL 3 §:än<sup>19</sup>. Luvanvaraisen toiminnan edellytykset on kirjattu Välitysliikelain (1075/2000). Tämän lain esitöissä keskeisistä tavoitteista kirjoitettiin seuraavasti: ”Asumisen on oltava keskeinen osa kansalaisen perusturvaa: julkisen vallan tulee turvata se, että asumiseen liittyvät oikeustoimet voidaan tehdä mahdollisimman turvallisesti. Tähän vaatimukseen kuuluu se, että asumiseen liittyvä välitystoiminta on ammattitaitoista ja luotettavaa.”<sup>20</sup>

---

vuokrauksen rajanvedosta seuraavaa (HE 1994:304 s. 48): ”Onko kyse majoitustoiminnasta vai huoneenvuokrauksesta, riippuisi viime kädessä siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet. — Ratkaisevaa olisi toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, onko toimintaan sovellettava majoituselinkeinoa koskevia säännöksiä vai ei. — Myös hotelleista, motelleista ja muista vastaavista majoitustoimintaa harjoittavista rakennuksista voitaisiin luovuttaa huoneiston käyttöoikeus huoneenvuokrasopimuksella. Opiskelija-asuntoloita esimerkiksi käytetään yleisesti oppilaitosten lomien aikana myös kesähotelleina, jolloin vallitsee tilanne, että osa huoneistoista on asukkaansa hallinnassa huoneenvuokrasopimuksen perusteella ja muissa huoneissa asukas on hotellivieraana. Viime aikoina on yleistynyt asuntohotellitoiminta, joissa viikko- tai kuukausikorvausta vastaan luovutetaan yleensä kalustetun huoneiston käyttöoikeus. Käyttöoikeuden lisäksi usein asukas saa joko samaa tai eri korvausta vastaan myös siivous- ja ravitsemuspalveluja. Toimintaa on yleensä pidettävä majoitustoimintana, mutta yhtä lailla kuin hotellina yleensä toimivasta rakennuksesta, niin myös tällainen huoneisto voitaisiin luovuttaa huoneenvuokraakin vastaan käytettäväksi. Asia riippuu siitä, mitä osapuolet ovat huoneiston käytöstä sopineet.” Ks. myös Kanerva – Kuhanen 1995 s. 49-51.

<sup>19</sup> ElinkeinoL (122/1919) 3 § (858/1941): ”Seuraavien elinkeinojen harjoittamisesta säädetään erikseen lailla tai asetuksella (1985/484): — 15) asunnonvälitysliikkeen; (1993/1036)”

Ks. myös nyt jo hieman vanhentuneena lähteenä Hermunen, Tiina (toim.): Elinkeinovapaus ja alakohtainen sääntely, Helsinki 1989.

<sup>20</sup> HE 2000:61 s. 8. Samalla sivulla kuitenkin sanotaan – mikä on huomattavaa – että sääntelyn tarkoituksena on lisätä *luottamusta* välitystoimintaa kohtaan. Tarkoituksena ei siis ole pelkästään luotettavuuden lisääminen. Olennaista on, miten luottamus syntyy. Tarkoituksena ei voi olla luottamuksen synnyttäminen ilman luotettavuutta.

Elinkeino-oikeudellisen sääntelyn vaikutuksesta asuntomarkkinoihin esitöissä kirjoitetaan (HE 2000:61 s. 11): ”Ehdotettavasta sääntelystä aiheutuisi myönteisiä vaikutuksia erityisesti vuokra-asuntomarkkinoille, koska sääntelyllä nostetaan vuokrahuoneistojen välitystä harjoittavien ammattitaito- ja luotettavuusvaatimuksia.” Tärkeään yhteiskunnalliseen kysymykseen on annettu näin varsin vähäinen vastaus.

Välitysliikel 3.2 §:n mukaan toimintaa saa harjoittaa vain se, joka on tekemänsä ilmoituksen perusteella merkitty lääninhallituksen välitysliikkeistä pitämään rekisteriin vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi. Säännöksessä tarkoitettuja oikeushenkilöitä ovat yhteisöt ja säätiöt<sup>21</sup>.

Asunnonvälityksen harjoittamisen edellytyksenä oleva rekisteröinti merkitsee puuttumista perustuslain (731/1999) elinkeinovapautta koskevaan perusoikeuteen. Perustuslain 18 §:n mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Säännöksen sanamuoto ”lain mukaan” viittaa mahdollisuuteen rajoittaa lailla säännöksessä turvattua elinkeinovapautta koskevaa perusoikeutta: mahdollisuus rajoittamiseen on siis olemassa, mutta vain lailla eikä esimerkiksi asetuksella. Kun Välitysliikel:lla on rajoitettu em. perustuslaillista oikeutta, täyttyy epäilemättä säädetty edellytys: perustuslain mukaista oikeutta on rajoitettu lain tasoisella säädöksellä.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> HE 2000:61 s. 15.

<sup>22</sup> Toinen kysymys on, pitääkö tällainen rajoituksia aiheuttava laki säätää perustuslain säättämisjärjestyksessä. Elinkeinon säätäminen luvanvaraiseksi on toimenpide, joka normaalisti voidaan suorittaa yksinkertaisessa lainsäädäntöjärjestyksessä. Jaakko Uotilan (Elinkeinolu-pa, Vammala 1967, s. 94–95) mukaan ”[t]ämä kanta ei vaatine erityisiä perusteluita, sillä itse ElinkeinoL antaa siitä käytännöllisen sovellutusesimerkin”. ElinkeinoL näet on yksinkertaisessa lainsäädäntöjärjestyksessä säädetty laki (Uotila 1967 s. 90). Tähän ei uusi perustuslakimme ilmeisestikään ole tuonut muutosta; perustuslain 18 § antanee mahdollisuuden elinkeinovapauden rajoittamisiin tavallisella lailla. Ilmeisesti vain elinkeinovapauden täydellinen ja periaatteellinen kumoaminen vaatisi perustuslain muutoksen tai perustuslain säättämisjärjestyksessä säädetyn lain.

VälitysL:n valmistelussa asiasta kirjoitettiin seuraavasti (HE 2000:61 s. 25–26): ”Rekisteröinti on katsottu välttämättömäksi välitystoiminnan harjoittajien ammattipätevyyden ja luotettavuuden turvaamiseksi. Laissa välitystoiminnan harjoittamiselle asetetut vähimmäisvaatimukset toisaalta turvaavat osaltaan hyvän välitystavan noudattamista ja toisaalta pienentävät välitystoiminnan harjoittamiseen liittyviä asiakkaan oikeudellisia ja taloudellisia riskejä. Näistä syistä välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksenä olevaa rekisteröintiä voidaan pitää painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimana. Ehdotetut rekisteriin merkitsemisen edellytykset ovat täsmällisiä ja tarkkarajaisia. Välitysliikerekisteriin merkitsemiseen ei ehdotuksen mukaan liittyisi tarkoituksenmukaisuusharkintaa, vaan jokainen rekisteri-ilmoituksen tekijä olisi merkittävä rekisteriin, jos ilmoituksen tekijä täyttää laissa säädetty edellytykset. Rekisteröinnin epäämistä koskevasta lääninhallituksen päätöksestä on myös muutoksenhakuoikeus. Verrattaessa ehdotuksesta aiheutuvaa elinkeinon harjoittamisen oikeuden rajoittamista välitystoiminnan harjoittajien rekisteröinnistä saavutettaviin etuihin, rajoitusten voidaan katsoa olevan myös suhteellisuusperiaatteen mukaisia.

Ehdotusta valmisteltaessa on katsottu, että laki voitaisiin säätää tavallisena lakina. Voidaan kuitenkin pitää suotavana, että ehdotuksesta hankitaan perustuslakivaliokunnan lausunto.”

Viime vuosien aikana on luvanvaraisten elinkeinojen osalta joskus erityisen kiivaankin keskustelun kohteena ollut kolme kysymystä:

- Pitäisikö elinkeinolupia antaa rajoittamaton määrä, vai pitäisikö määrätä toimialalla tarvittavan elinkeinotoiminnan tai elinkeinonharjoittajien määrä ja antaa lupia sen mukaisesti?
- Pitäisikö luvanvaraisten elinkeinojen luvat jakaa maksutta vai pitäisikö niistä periä (1) kynnysmaksu taikka (2) tietyltä ajanjaksolta tai suoritteelta maksu (toimilupamaksu)? Joillakin aloilla kynnysmaksu on toteutettu siten, että luvan antaja ei määrittele hintaa etukäteen, vaan luvasta järjestetään huutokauppa. Kuitenkaan huutokaupparatkaisu ei sovellu niihin tapauksiin, joissa annettavia lupia on rajoittamaton määrä; huutokaupassahan olennainen edellytys on, että joku saa luvan ja joku ei saa lupaa. Muilta osin on periaatteessa mahdollista, että rajoittamatonkin määrä lupia saatetaan maksullisiksi.
- Sidotaanko elinkeinolupa elinkeinoluvan ehtojen avulla elinkeinonharjoittajien keskuudessa ei-halutun toiminnan suorittamisvelvollisuuteen? Tämä voidaan vielä jakaa kahteen tapaukseen:
  - Annetaanko elinkeinoluvan saaneen elinkeinonharjoittajan vapaasti päättää, harjoittaako se luvan sallimaa toimintaa vai ei, vai yhdistetäänkö lupaan myös sanktioitu velvollisuus toiminnan harjoittamiseen? Lisäksi silloin, kun toimintaa velvoitetaan harjoittamaan, tulee päätettäväksi, millainen tuo velvollisuus on sisällöltään. On myös mahdollista, että luvat ovat sidottuja yhdistelmiä: jotta saa harjoittaa toimintaa A, on myös harjoitettava toimintaa B määrättyllä tavalla.
  - Onko luvan saaneen elinkeinonharjoittajan tehtävä sopimus kenen tahansa sopimussuhteeseen haluavan kanssa, joka täyttää tietyt ennalta määritellyt vähimmäisvaatimukset?

Asunnonvälitystoiminnassa vastaus ensimmäiseen kysymykseen ei ole aivan samanlainen kuin jollakin toisella elinkeinoalalla. Asunnonvälityksessä ei toiminnan ainoa sisältö ole se, että palvelua tarjotaan tältä elinkeinonharjoittajalta jollekulle, vaan toimintaan kuuluu lisäksi kiinteästi se, että kaksi osapuolta saatetaan yhteen. Kysymyksessä on siis eräänlainen 'kolmioasetelma'. Jos asunnonvälittäjien määrää rajoitettaisiin, seurauksena olisi samalla myös kilpailun rajoittuminen. Muun ohella tämä kilpailun rajoittuminen tapahtuu siten, että tarjolla olevien hyödykkeiden (välitys-

palvelujen) sisältö rajoittuu: hyödykkeet (välityspalvelut), joita on saatavana, ovat vain tietynlaisia, tai käytettävät sopimusehdot ovat valikoimiltaan suppeita. Elinkeinonharjoittaja, jonka toimialalla on rajoitettu määrä toimijoita, voi sanoa: tätä hyödykettä tarjoamme näillä ehdoilla, muuhun emme suostu. Näin olisi myös asunnonvälityksessä. Jos tällainen tilanne ei tuo markkinoille kilpailua rajoitettujen lupamäärien vuoksi, toinen sopimuspuoli (toimeksiantaja) saattaa jäädä paitsi siitä, mitä hän on halukas hankkimaan. Kun asunnonvälityksessä kyseessä ei kuitenkaan ole 'kahden kauppa' vaan 'kolmiodraama', asunnonvälittäjä voi omalta osaltaan yrittää säädellä myös niitä ehtoja, jotka säätelevät kahden muun välistä suhdetta. Siis rajoittuneen tarjonnan vaikutus ei ulottuisi pelkästään kahden väliseen suhteeseen, vaan se kohdistuisi myös muiden välisen suhteen sisältöön rajoittaen kilpailua siellä. Esimerkkinä mainittakoon se, että kun asunnonvälittäjä tietää asunnolle olevan helpompi löytää vuokralainen silloin, kun siitä ei vaadita suurta vakuutta, olisi mahdollista edellyttää, että asunnonvälittäjän asiakkaaksi pääsy edellyttää korkeintaan määrätynsuuruisen vakuuden vaatimusta; muutoin ei asunnonvälittäjän palveluita olisi saatavana. Tästä seuraisi hyvin ilmeisesti markkinoiden monopolisoitumisvaikutus, joka paitsi estäisi lainsäädännön suoman ratkaisumahdollisuuden myös vaikuttaisi alan markkinoihin ja sitä kautta jopa koko kansantalouteen. – Asunnonvälityslupia ei ole määrällisesti rajoitettu, eikä em. perusteella niin ole syytäkään tehdä.

Elinkeinovapauden periaatteesta ja hallinnon lainalaisuuden periaatteesta johtuen lääninhallituksen on rekisteröitävä välitysliikkeeksi jokainen rekisteri-ilmoituksen tekijä, joka täyttää laissa rekisteröinnille asetetut edellytykset. Viranomaisella ei siis ole mahdollisuutta tarkoituksenmukaisuus- tms. harkintaan tavalla, joka ei perustu lakiin.<sup>23</sup> Viranomaisten ohjeet, suositukset tms. eivät ole vaikutuksellisia. Rekisteröinnin edellytyksenä on kuitenkin se, että elinkeinonharjoittajan tulee täyttää myös yleisesti elinkeinonharjoittajille asetetut edellytykset, vaikka niitä ei Välitysliikel:ssa ole mainittu; välitystoiminnan harjoittamista aikovalla rekisteri-ilmoituksen tekijällä on siis oltava oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa. Suomessa elinkeinoa saa harjoittaa luonnollinen henkilö, jolla on asuinpaikka Eu-

<sup>23</sup> Kysymystä viranomaisen harkintavallasta elinkeinoasioissa on lähestyttävä elinkeinovapauden täyttymisen kannalta. Elinkeinovapauden pääperiaatehan on julkilausuttu niin perustuslain 18 §:ssä kuin elinkeinolaissakin. Tästä seuraa, että jos elinkeinovapautta rajoitavissa säännöksissä säädetyt edellytykset ovat olemassa, on elinkeinolupa myönnettävä, ellei säännöksessä (laissa) selvästi osoiteta, että viranomaisella on vapaa harkintavalta.

roopan talousalueella, suomalainen yhteisö ja säätiö sekä Suomessa sivuliikkeen rekisteröinyt ulkomainen yhteisö tai säätiö, joka on perustettu jonkin Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion lainsäädännön mukaan ja jolla on sääntömääräinen kotipaikka, keskushallinto tai päätoimipaikka jossakin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Muut ulkomaalaiset tarvitsevat Kauppa- ja teollisuusministeriön luvan voidakseen harjoittaa elinkeinoa Suomessa.

Toinen kysymys, kysymys lupien maksullisuudesta, on puhtaasti poliittinen kysymys; olennainen päätettävä asia tällöin on, onko maksusta enemmän haittaa kuin hyötyä markkinoille. Tämä on nimenomaan päätettävä eikä pelkästään mitattava asia, sillä sitä ei voida objektiivisesti mitata: niin haitan kuin hyödynkin arvioinnissa monet osatekijät voidaan arvioida vain subjektiivisin kriteerein. – Asunnonvälittäjän elinkeinolupa on maksuton: siitä ei kerätä maksua silloin, kun lupa myönnetään, eikä siitä myöskään jouduta maksamaan säännöllistä maksua.

Kolmannessa em. kysymyksessä tarkoitettuja ehtoja, ehtoja velvollisuudesta harjoittaa toimintaa tai ehtoja, joilla velvoitetaan tekemään sopimuksia kenen tahansa vähimmäisvaatimukset täyttävän henkilön kanssa, ei asunnonvälitysliikkeen lupaan saa sisällyttää. Toiminnan *sisältöä määrääviä ehtoja* ei viranomaisen siis voi välitysliikkeen toiminnalle asettaa: joko välitysliike rekisteröidään ilman ehtoja tai sitä kieltäydytään rekisteröimästä.<sup>24</sup> Eri asia on, että syrjinnän sanktiointia koskeva rikoslain (1889) 11:9 (578/1995) merkitsee velvollisuutta hyväksyä kuka tahansa välitysliikkeen asiakkaaksi. Myös silloin, kun jokin välitysliike on määräävässä markkina-asemassa, sillä on velvollisuus olla diskriminoimatta asiakasta<sup>25</sup>. Tosin tällaista määräävää markkina-asemaa ei nykyisellään liene millään välitysliikkeellä missään.

<sup>24</sup> Hallintotoiminnassa on tapana tehdä ero ns. sidotun ja vapaaharkintaisen hallinnon välillä. Jos laki tms. säädös osoittaa, miten viranomaisen on tietynlaisessa tilanteessa meneteltävä, kyseessä on sidottu hallintotoiminta. Kun hallintoviranomaiselle annetaan liikkumalaa, jonka rajoissa viranomaisen saa tarkoituksenmukaisuusperustein valita aineellisoikeudellisesti katsoen samanarvoisten menettelytapojen ja ratkaisujen välillä, kyseessä on vapaa harkinta eli tarkoituksenmukaisuusharkinta. – Asunnonvälittäjän hakemuksen osalta kysymys on siis viranomaisen sidotusta harkinnasta.

<sup>25</sup> KilpailunrajoitusL (480/1992) 7 §.

### 1.2.1. Asunnonvälityслиikkeen vastaava hoitaja

#### 1.2.1.1. Vastaavan hoitajan yleisistä vaatimuksista

Useiden elinkeinojen osalta elinkeinolupa voidaan myöntää vain hakijalle, jolla on tietty ammattipätevyys ja ammattitaito. Juridisella henkilöllä ei tietenkään varsinaisesti voi olla tällaista ammattipätevyyttä ja ammattitaitoa: yksi tapa 'juridisen henkilön ammattipätevyyden ja ammattitaidon' toteuttamiseksi on se, että juridisen henkilön palveluksessa oleva täyttää tietyt vaatimukset<sup>26</sup>. Tällöin puhutaan liiketoiminnan hoitajasta sekä hänen ammattipätevyydestään ja ammattitaidostaan. Nämä hoitajan vaatimukset vastaavat käytännössä laillistettujen ammattien vaatimuksia. Laillistettujen ammattien osalta on ammattipätevyys- ja ammattitaitovaatimukset usein määritelty hyvinkin täsmällisesti. Niiden täyttyminen perustuu aina oikeusharkintaan.

VälityслиikeL 5.1 §:n mukaan välityслиikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa<sup>27</sup> ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti.<sup>28</sup> Vastaava hoitaja on sopimusoikeudellisessa vastuussa niin välitystehtävän toimeksiantajalle kuin toimeksiantajan vastapuolellekin<sup>29</sup>, eli sekä asunnonhakijalle että vuokranantajalle.

Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava luonnollinen henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu<sup>30</sup>. Hänellä on oltava vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys<sup>31</sup>.

<sup>26</sup> Tietysti on mahdollista, että myös juridisen henkilön kyvykkyyttä kutsutaan ammattitaidoksi. Tällöin kuitenkin tarkoitetaan erilaista ammattitaitoa kuin fyysisen henkilön kohdalla. Juridisen henkilön ammattitaito on kykyä toteuttaa oikeiden, ammattitaitoisten, fyysisten henkilöiden rekrytointi sekä suunnitella, organisoida, koordinoita ja kontrolloida heidän toimintaansa.

<sup>27</sup> Hyvän välitystavan noudattamista edellyttää VälityслиikeL 4 §; ks. luku 1.3.

<sup>28</sup> Uotila 1967 s. 172: "Kaikissa tapauksissa on edellytettävä, että vastaavalla hoitajalla on todellista sananvaltaa liikkeen johtamisessa —.Toisaalta ei taas voida lähteä siitäkään, että vastaava hoitaja voisi tehdä esim. taloudellisesti laajakantoisia ratkaisuja liikkeen omistajasta riippumatta, koska liikkeen omistaja kuitenkin viime kädessä on vastuussa toiminnan taloudellisesta tuloksesta ja liikkeen veloista. Jos liikkeen omistaja ei hyväksy vastaavan hoitajan ehdottamia taloudellisia ratkaisuja, on vastaava hoitaja vapaa vastuusta. Hän ei myöskään voi olla vastuussa esim. sellaisista epäkohdista ja puutteista, jotka aiheutuvat siitä, että liikkeen taloudellinen asema on huono."

<sup>29</sup> Ks. luku 2.4.

<sup>30</sup> VälityслиikeL 5.2 §.

<sup>31</sup> VälityслиikeL 5.3 §.

Jos välityслиikkeen harjoittaja on luonnollinen henkilö, hän voi itse toimia vastaavana hoitajana. Vastaavan hoitajan tulee olla välityслиikkeen palveluksessa, mutta myös muussa kuin työsopimussuhteessa oleva johtaja (toimitusjohtajakin) kelpaa. Vastaavan hoitajan ei tarvitse itse osallistua välitystoimeksiantojen hoitamiseen.<sup>32</sup>

Vastaavaa hoitajaa pidetään luotettavana, jos häntä ei ole lainvoiman saaneella tuomiolla viiden viimeisen vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä kolmen viimeisen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi<sup>33</sup>. Vastaavan hoitajan sopimattomuuden voidaan katsoa ilmenevän erityisesti sellaisista lainvastaisista toimista, joilla on pyritty taloudellisen hyödyn tavoitteluun toisen kustannuksella. Tällaisia rikoksia ovat esimerkiksi petos ja kavallus. Myös liiketoimintavelvollisuuksien laiminlyönteihin liittyviä rikoksia, esimerkiksi kirjanpitorikosta, voidaan yleensä pitää sellaisina, jotka osoittavat henkilön ilmeistä sopimattomuutta toimimaan luotettavuutta edellyttävässä vastaavan hoitajan asemassa. Lääninhallituksen tehtävänä on arvioida, onko rikos sellainen, että se kaikki asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen osoittaa henkilön ilmeistä sopimattomuutta vastaavaksi hoitajaksi; luotettavuutta on tarkoitus arvioida nimenomaan tehtävien hoidon kannalta.<sup>34</sup>

Vastaavaa hoitajaa ei kuitenkaan aina pidetä luotettavana vaikka hänellä ei olisikaan rangaistuksia, jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi<sup>35</sup>. Tällaista sopimattomuutta voi osoittaa esimerkiksi lainvoimaa vailla oleva tuomio rikoksesta. Luotettavuuden arvioinnissa voidaan ottaa huomioon myös se, että henkilö on lainvoimaisesti tuomittu vankeusrangaistukseen yli viisi vuotta sitten, jos rikos osoittaa henkilön ilmeistä sopimattomuutta vastaavaksi hoitajaksi.<sup>36</sup> Edelleen huomioon voidaan ottaa se, että hänet on

<sup>32</sup> HE 2000:61 s. 16.

<sup>33</sup> VälityслиikeL 5.2 §.

Määräajat lasketaan VälityслиikeL 7.2 §:ssa tarkoitettun rekisteri-ilmoituksen tai 7.3 §:ssa tarkoitettun vastaavan hoitajan vaihtumista koskevan ilmoituksen tarkasteluhetkestä taaksepäin siihen hetkeen, kun tuomio on tullut lainvoimaiseksi (HE 2000:61 s. 17).

<sup>34</sup> HE 2000:61 s. 17.

Rikosrekisterilain (770/1993) 4a §:n nojalla lääninhallitukselle *voidaan* (?) luovuttaa rikosrekisteristä tietoja vastaavan hoitajan luotettavuuden selvittämiseksi. VälityслиikeL 17.3 §:n nojalla lääninhallituksella on oikeus saada vastaavan hoitajan luotettavuuden selvittämiseksi tietoja sakkorangaistuksen täytäntöönpanosta annetun asetuksen (321/1969) 8b §:ssä tarkoitettusta sakkorekisteristä.

<sup>35</sup> VälityслиikeL 5.2 §.

<sup>36</sup> HE 2000:61 s. 17.

määrätty liiketoimintakiellosta annetun lain (1059/1985) mukaisesti liiketoimintakieltoon. Kieltoon ovat saattaneet johtaa esimerkiksi verovelvollisuuteen tai kirjanpitoon liittyvät laiminlyönnit. Liiketoimintakieltoon määrääminen ei edellytä, että laiminlyönnistä on tuomittu rangaistus. Vaikka liiketoimintakiello ei sinänsä estä toimimasta välitysliikkeen palveluksessa vastaavana hoitajana, se voidaan ottaa luotettavuuden arvioinnissa huomioon. Liiketoimintakieltoa koskevat tiedot lääninhallitus saa oikeusrekisterikeskuksen ylläpitämästä liiketoimintakieltorekisteristä.<sup>37</sup>

Lääninhallitus voi kelpoisuusarvioinnin yhteydessä todeta konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä, onko vastaavaksi hoitajaksi ilmoitettu henkilö asetettu konkurssiin. Holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 67.4 §:n nojalla henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevat tiedot lääninhallituksella on oikeus saada holhousasioiden rekisteristä.<sup>38</sup>

Vastaavan hoitajan on tunnettava alaan liittyvä lainsäädäntö ja yksittäistapauksissa myös erityislainsäädäntö. Hänen tulee ylläpitää ammattitaitoaan: ammattitaidon ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi<sup>39</sup> hänen tulee seurata välitystoimintaan liittyvää lainsäädäntöä, soveltamiskäytäntöä ja julkaisuja sekä osallistua alan koulutustilaisuuksiin<sup>40</sup>. Vastaavan hoitajan tulee huolehtia, että koko henkilökunta toimii laissa edellytetyllä tavalla. Hänen tulee tätä varten antaa tarvittaessa ohjeita.<sup>41</sup>

Välitysliikel 5.1 §:n mukaan vastaavan hoitajan on huolehdittava myös siitä, että välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on sama ammattipätevyys kuin vastaavalla hoita-

<sup>37</sup> HE 2000:61 s. 17.

<sup>38</sup> HE 2000:61 s. 17.

<sup>39</sup> Se, mitä tällä arvoituksellisella hallituksen esityksessä mainitulla kehittämisvaatimuksella tarkoitetaan, ei käy ilmi laista eikä esitöistä. Kun on mainittu vaatimukset sekä ammattitaidon kehittämisestä että ammattitaidon ylläpitämisestä, ei niillä voida tarkoittaa samaa asiaa. Voitaneen ajatella, että lausumalla halutaan sanoa, ettei pelkkä ajan tasalla pysyminen voi olla riittävää: jos olisi haluttu asettaa vaatimukseksi vain ajan tasalla pysyminen, olisi hallituksen esityksessä mainittu vain ammattitaidon ylläpitämisestä. Kun siis vaaditaan myös ammattitaidon kehittämistä, vaaditaan, että valmiuksien tulee jatkuvasti parantua. Loogisena päätelmänä näin on, että mitä kauemmin joku on ollut vastaavana hoitajana sitä parempi ammattitaito hänellä tulee olla senhetkisesti olemassa olevaan yleiseen tietämykseen nähden. Ja edelleen: mitä kokemattomampi vastaava hoitaja on sitä vähäisempi ammattitaito on riittävä.

On myös huomattava, että ammattitaito ja ammattipätevyys ovat eri asioita: ne saattavat tosin vastata toisiaan.

<sup>40</sup> Samoin jo Uotila 1967 s. 194–195: ”Luvansaajan edellytetään tuntevan harjoittamaansa toimintaa koskevat oikeusnormit. Lisäksi häneltä voitaneen vaatia alansa kehityksen seuraamista ainakin siinä määrin kuin se on alalla tavanomaista eikä vaadi taloudellisesti kohtuuttoman suuria uhrauksia.”

<sup>41</sup> HE 2000:61 s. 16.



jalla on (so. vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys)<sup>42</sup>; toimipaikalla tarkoitetaan rakennusta, huonetta tai muuta tilaa, jota välitysliike käyttää asiakaspalvelun hoitamiseen.<sup>43</sup> Vastaava hoitaja joutuu huolehtimaan myös muun henkilöstön riittävästä ammattitaidosta ja perehdyttämisestä heidän tehtäviinsä. Jos vastaava hoitaja laiminlyö tahallisesti tai törkeästi huolimattomuudesta em. velvollisuutensa, hän saattaa joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen Välitysliikel 6 §:n mukaisesti<sup>44</sup>. Lisäksi laiminlyönti voi johtaa saman lain 18 §:n mukaisiin hallinnollisiin seuraamuksiin<sup>45</sup>.

Vastaavan hoitajan vaihtumisesta elinkeinonharjoittajan on Välitysliikel 7.3 §:n nojalla ilmoitettava lääninhallitukselle kuukauden kuluessa siitä, kun edellisen hoitajan tehtävä on päättynyt.

#### 1.2.1.2. Keskuskauppakamarin välittäjäkoe vastaavan hoitajan ammattitaidon mittarina

Keskeisenä edellytyksenä asunnonvälitysliikkeen rekisteröinnille on se, että liikkeen vastaavalla hoitajalla on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Muuta vaatimusta tutkintojen, kokemuksen tms. osalta ei viranomaisen saa asettaa: kysymyshän on puhtaasta oikeusharkinnasta, mikä merkitsee tarkoin etukäteen esitettyjä vaatimuksia.<sup>46</sup>

Kokeen suorittamisessa kysymys on ammattiin laillistamisesta. Laillistaminen eroaa elinkeinoluvasta usealla eri tavalla, joista tärkein lienee se, että laillistaminen koskee tietyn ammatin harjoittamista riippumatta siitä, har-

<sup>42</sup> Tässä on huomattava, että – kuten edellä tuli esille – vastaavan hoitajan ei tarvitse itse osallistua välitystoimintaan. Siis jos hän osallistuu välitystoimintaan, ei siinä toimipaikassa, jossa hän toimii, tarvitse erikseen olla samanlaisen ammattipätevyyden omaava välitystoimintaan osallistuvaa henkilöä. Jos kuitenkin vastaava hoitaja ei itse osallistu välitystoimintaan, tulee tuossa toimipaikassa olla hänen lisäksi vastaavan ammattipätevyyden omaava välitystoimintaan osallistuva henkilö.

<sup>43</sup> HE 2000:61 s. 16.

<sup>44</sup> Ks. luku 2.4.

<sup>45</sup> Ks. luku 1.4.

<sup>46</sup> Jo pelkästään välittäjäkoetta koskevalla vaatimuksella asunnonvälittäjien ammattitaito lisääntyy siitä, millainen se on aikaisemmin ollut, todettiin Lakimiesuutisten artikkelissa "Työryhmä ehdottaa: Vuokra-asuntojen välittäjiltä vaadittava kokeen suorittamista" (1999:12 s. 31): "Uudistus lisäisi vuokra-asuntojen välittäjien ammattitaitoa." Tämä väittäjä on rohkea, sillä säädettäessä kokeen suorittamisvelvollisuudesta säädettiin vain mittarista. Em. väittämän sisältö on siis: Kun ammattitaitoa mitataan, ammattitaito on suurempi kuin se muutoin olisi.

joitetaanko tuota ammattia itsenäisesti ja muuten siten, että se täyttää elinkeinon tunnusmerkit, vai epäitsenäisesti, esimerkiksi työntekijänä työso-  
pimussuhteessa. Laillistamisen kautta siis luodaan tietty oikeudellinen kel-  
poisuus määrätynlaista ammattitaitoa vaativan ja siksi luvanvaraiseksi saa-  
tetun toiminnan harjoittamiseen. Laillistuksen tuottama kelpoisuus am-  
matin harjoittamiseen on vielä jyrkemmin henkilökohtainen kuin elinkei-  
nolupa. Laillistaminen voi koskea vain luonnollista henkilöä, kun taas  
elinkeinolupa useimmiten voidaan antaa myös juridiselle henkilölle.

Välittäjäkokeet järjestää Keskuskauppakamari vähintään kahdesti vuo-  
dessa siten kuin VälitysliikeL 12–15 §:ssä säädetään. Kokeen järjestämisestä,  
vaatimuksista ja suorittamistavasta ei laissa juurikaan säädetä<sup>47</sup>; se mitä  
ja miten mitataan, määritellään asetuksessa, joka on valtioneuvoston asetus  
kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (143/2001).<sup>48</sup>

Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä tai asunnonvälittäjä taikka lyhen-  
nettä LVV saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneis-  
ton välittäjäkokeen suorittanut henkilö<sup>49</sup>. Vuokrahuoneiston välitysliike  
saa käyttää lyhennystä LVV toiminimessään tai toiminnassaan<sup>50</sup>.

Keskuskauppakamarilla on oikeus periä välittäjäkokeeseen osallistuvilta  
maksuja enintään Keskuskauppakamarille välittäjäkokeen järjestämisestä  
aiheutuneita kokonaiskustannuksia vastaava määrä. Tällaisia kustannuksia  
ovat mm. henkilöstökulut ja tilavuokrat. Maksun määrittäminen vastaa  
siten valtion maksuperustelain (150/1992) 6.1 §:ssa säädettyä julkisoikeu-  
dellisista suoritteista perittävien maksujen määräytymisperiaatetta (oma-  
kustannusarvo).<sup>51</sup>

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalle annettu välittäjäkokeiden  
järjestelytehtävä on viranomaistehtävän luonteinen, sillä lautakunnan pää-

<sup>47</sup> Säädetty on VälitysliikeL 5.3 §:ssa seuraavaa: ”Välittäjäkokeella osoitettava ammatti-  
pätevyys sisältää erityisesti sen, että kokeessa hyväksytty tuntee toiminnan harjoittamisen  
kannalta tarpeellisen lainsäädännön ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitystoimeksi-  
annon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.”

<sup>48</sup> A kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 2 §: ”Välittäjäkokeiden  
järjestäminen

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan on vahvistettava vähintään kaksi kuukautta  
ennen kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen järjestämistä luette-  
lo lainsäädännöstä, kirjallisuudesta ja muusta aineistosta, johon koekysymykset perustuvat.

Kiinteistönvälittäjäkokeesta ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeesta on ilmoitettava vähin-  
tään 30 päivää ennen sen järjestämistä virallisessa lehdessä ja kolmessa yleisesti leviävässä  
sanomalehdessä. Ilmoituksessa on mainittava ohjeet kokeeseen ilmoittautumisesta ja osal-  
listumisesta sekä tieto siitä, miten 1 momentissa tarkoitettu luettelo on saatavissa.”

<sup>49</sup> VälitysliikeL 16.1 §.

<sup>50</sup> VälitysliikeL 16.2 §.

<sup>51</sup> HE 2000:61 s. 20.

tökset vaikuttavat kokeeseen osallistujien oikeuteen harjoittaa välitystointaa ammattinaan tai elinkeinonaan. Keskuskauppakamarilla on siis monopoliasema, josta seuraa sopimuksenteko- ja suorituspakko. Kun kysymys on vielä julkisoikeudellisen tehtävän hoitamisesta, voidaan sopimuspakon perusteluiksi esittää palveluperiaate, yhdenvertaisuusperiaate ja ehkä tarkoitussidonnaisuuden periaate<sup>52</sup>. Lautakunnan voidaan siis katsoa käyttävän julkista valtaa, ja sen päätöksiä voidaan pitää hallintopäätöksinä.<sup>53</sup> Tämän vuoksi VälityslakiL 14 §:ssä säädetään, että asioiden käsitteilyyn välittäjälautakunnassa ja välittäjäkoetta koskevan päätöksen tiedoksiantoon sovelletaan hallintomenettelylakia (598/1982)<sup>54</sup>, sähköisestä asiainnosta hallinnossa annettua lakia (1318/1999) ja tiedoksiannosta hallintoasioissa annettua lakia (232/1966); näin pyritään varmistamaan kokeeseen osallistuvien oikeusturva sekä se, että lautakunnan menettelyssä muutenkin noudatetaan yleisiä, hyviä hallintoperiaatteita. Välittäjälautakunnan tehtävän julkisoikeudellisen luonteen takia sovelletaan välittäjäkokeen yhteydessä syntyviin asiakirjoihin viranomaisten asiakirjoja koskevaa jul-

<sup>52</sup> Ks. esim. Mäenpää, Olli: Hallintosopimus, Helsinki 1989, s. 179–180.

<sup>53</sup> Perustuslailla on rajoitettu julkisten hallintotehtävien antamista muille kuin viranomaisille, kuten valtion liikelaitoksille ja yksityisoikeudellisille yhteisöille. Perustuslain 124 §:n mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä voidaan kuitenkin antaa vain viranomaiselle. (ks. Saraviita, Ilkka: Perustuslaki 2000, Jyväskylä 2000, s. 571–574)

Lainlaatijan perustuslakiopas 2000:ssa oikeusministeriö esittää suosituksenaan (s. 21): ”Julkinen hallintotehtävä voidaan antaa viranomaiskoneiston ulkopuolelle vain, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi. Tarkoituksenmukaisuusarvioinnissa tulee hallinnon tehokkuuden ja muiden hallinnon sisäisten näkökohtien lisäksi kiinnittää erityistä huomiota yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen tarpeisiin. Myös hallintotehtävän luonne on otettava arvioinnissa huomioon. Siten tarkoituksenmukaisuusvaatimus voi palveluiden tuottamiseen liittyvien tehtävien kohdalla täyttyä helpommin kuin esimerkiksi yksilön keskeisiä oikeuksia koskevaa päätöksentekovaltaa siirrettäessä. — Julkisen hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle ei saa vaarantaa perusoikeuksia, oikeusturvaa eikä muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Säännös korostaa julkisia hallintotehtäviä hoitavien henkilöiden koulutuksen ja asiantuntemuksen merkitystä sekä sitä, että näiden henkilöiden julkinen valvonta on asianmukaisesti järjestetty.” Oppaassa huomautetaan (s. 22) lainlaatijoille vielä perustuslain 124 §:n viimeisen virkkeen maininnasta, jonka mukaan merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä voidaan antaa vain viranomaiselle: ”Merkittävänä julkisen vallan käyttämisenä on pidettävä esimerkiksi itsenäiseen harkintaan perustuvaa oikeutta puuttua merkittävällä tavalla yksilön perusoikeuksiin. Tällaisia valtuuksia ei saa antaa muille kuin viranomaisille.”

<sup>54</sup> On huomattava, että hallintomenettelylain 2 §:n mukaan tämän lain säännökset väistyvät erityissäännösten tieltä, jos nämä säännökset sisältävät ristiriitaiset oikeusohjeet samasta asiasta. Kussakin tapauksessa tulee selvittää, milloin jokin kysymys on säännelty yksityiskohteisesti ja milloin kysymyksessä ovat ristiriitaiset tai toisiaan täydentävät säännökset. Hallintomenettelylain säännökset eivät kuitenkaan voi olla täydentäviä silloin, kun erityissäännöksessä on tarkoitettu säännellä asia tyhjentävästi.

kisuuslainsäädäntöä. Tämän vuoksi Välitysliikel 14 §:ssä on viittaus viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettuun lakiin (621/1999) ja arkistolakiin (831/1994). Lisäksi on viitattu kielilakiin (148/1922) hyvän hallinnon vaatimusten turvaamiseksi.<sup>55</sup>

## 1.2.2. Välitysliikerekisteri ja rekisteröinnin edellytykset

### 1.2.2.1. Ilmoitusten ja rekisterin sisällöistä

Elinkeinolupien myöntäminen tulee viranomaisessa vireille asianosaisen hakemuksesta. Vuokra-asunnonvälityksen osalta elinkeinolupa myönnetään merkitsemällä elinkeinonharjoittaja lääninhallituksen pitämään välitysliikerekisteriin. Ehtoja ei tähän lupaan sisälly (eikä saa sisältyä), joten niitä ei ole rekisteriin merkittäväksi.

Sen, joka aikoo harjoittaa välitystoimintaa, on tehtävä ilmoitus rekisteriin merkitsemistä varten sen läänin lääninhallitukselle, jonka alueella liikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiallisesti hoitaa.<sup>56</sup> Lääninhallituksen on rekisteröitävä em. ilmoituksen tekijä vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi, jos hakemuksella osoitetaan, että<sup>58</sup>

<sup>55</sup> HE 2000:61 s. 20.

<sup>56</sup> Välitysliikel 7.2 §.

Esimerkiksi suuren välitysliikkeen rekisteröinti tapahtuu vain yhteen, yhden lääninhallituksen pitämään, välitysliikerekisteriin, vaikka toimintaa harjoitettaisiin lukuisista sivuliikkeistä ympäri maata. Tämä poikkeaa aiemmasta: aiemmin sivuliikkeet rekisteröitiin sijaintipaikkakuntiansa lääninhallituksiin.

<sup>57</sup> Tietysti elinkeinonharjoittajan tulee huolehtia myös siitä, että se tulee merkityksi kaupparekisteriin sekä eräisiin muihin rekistereihin; ks. näistä liite 3.

<sup>58</sup> Välitysliikel 8.1 §. Lääninhallitukselle tehtävän välitysliikerekisteri-ilmoituksen sisällöstä on säädetty valtioneuvoston asetuksella kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (143/2001), jonka 1 § on seuraava:

”Rekisteri-ilmoituksen sisältö

Rekisteri-ilmoituksessa on mainittava kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000) 9 §:n 1 momentin 1-6 kohdassa tarkoitetut tiedot. Ilmoitukseen on liitettävä ote kaupparekisteristä, todistus edellä mainitun lain 5 §:ssä tarkoitetun vastaavan hoitajan ammattipätevyydestä, vastaavan hoitajan suostumus tehtävään ja jäljennös mainitun lain 8 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetusta vakuutuskirjasta.

Rekisteriin merkittyjen tietojen muuttamista koskevasta ilmoituksesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 1 momentissa säädetään.”

Jos viranomainen havaitsee hakemuksessa pienen puutteellisuuden (säännöksessä tai määräyksessä tarkoitettu tieto tai liite taikka allekirjoitus puuttuu tahi jos hakemuksen muodossa on jokin muu puutteellisuus), tulee hakijalle antaa tilaisuus puutteen poistami-

- 1) ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa,
- 2) ilmoituksen tekijä, jos hän on luonnollinen henkilö, on täysi-ikäinen, ei ole konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu,
- 3) ilmoituksen tekijällä on vastuuvakuutus, joka arvioidaan määrältään riittäväksi ja joka muilta ehdoiltaan vastaa alalla tavanomaista vakuutuskäytäntöä<sup>59</sup> ja
- 4) ilmoituksen tekijä on ilmoittanut lain mukaiset edellytykset täytävän vastaavan hoitajan.

Lääninhallituksen tulee merkitä välitysluokkerekisteriin seuraavat elinkeinonharjoittajan ilmoittamat tai muuten toteamansa tiedot, joista jokaisella on oikeus saada tietoja ja otteita<sup>60</sup>:

---

seen eli hakemuksen täydentämiseen, jollei se ole tarpeetonta (HallintomenettelyL 9 §). Jollei hakija täydennä hakemustaan, hakemus tulee hylätä. Samoin on tietenkin silloin, kun edellytykset eivät muutoin täyty. Näin viranomaisen siis epäa hakijalta oikeuden elinkeinon harjoittamiseen.

Hylkäyspäätös on tietenkin perusteltava siten kuin hallintopäätöksen perustelulta edellytetään. (ks. luku 1.4.0.)

Hallinnon lainalaisuuden periaatteesta johtuu, etteivät hallintoviranomaiset yleensäkään voi vaatia yksityiseltä mitään sellaista, jonka vaatiminen ei välittömästi tai ainakin välillisesti perustu lakiin. Tämä koskee myös yleistä tietojen antamisvelvollisuutta viranomaisille. Kun erityinen tietojen antamisvelvollisuus on olemassa, se perustuu välillisesti tai välittömästi lakiin. Uotila 1967 s. 177 alav.: ”Näyttää siltä, että tavallisella lailla ja sen nojalla annetuilla säädöksillä tuskin voidaan velvoittaa yksityistä antamaan mitä tahansa tietoja. On olemassa raja, jonka yli mentäessä tietojenantovelvollisuus loukkaa perustuslaissa säädettyä vapautta.” Elinkeinojen luvanvaraisuus tai muu ohjesääntöisyys ei muuta tätä periaatetta toiseksi.

<sup>59</sup> Kuinka suuri vakuutuksen tulisi olla? Mitään selkeitä vaatimuksia ei kyettäne esittämään; oleellista on, että vakuutus kattaa kaikki ilmeisesti esille tulevat vahingot. HE 2000:61 s. 18-19: ”Toiminnan luonteesta johtuen taloudellisesti merkittävät vahingot eivät kuitenkaan ole todennäköisiä, jos välityskohteina ovat vuokra-asunnot. Vastuuvakuutuksen vakuutusmäärä voi tällöin olla olennaisestikin pienempi kuin kiinteistönvälitysluokkeilla. Sen sijaan liiketiloja koskevassa välitystoiminnassa välitysluokkeen virheellisestä menettelystä saattaa aiheutua huomattavastikin taloudellisia vahinkoja.” Kiinteistönvälitysluokkeiden – joihin edellisessä siteerauksessa viitataan – vakuutusten vakuutusmäärät ovat tavallisimmin olleet vahinkoa kohti 250 000–1 000 000 mk; käytännössä nämä vakuutusmäärät ovat osoittautuneet riittäviksi.

Kasso 2001 s. 174: ”Vuokrahuoneiston välitysluokkeiden vastuuvakuutus voi olla olennaisesti pienempi kuin kiinteistönvälittäjien tavanomaisia 250 000–1 000 000 markan määräiset vakuutukset.”

<sup>60</sup> VälitysluokkeL 7.1 § ja 9.1 §.

- 1) yksityisen elinkeinonharjoittajan täydellinen nimi ja henkilötunnus sekä kaupparekisteriin merkitty toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan<sup>61</sup> käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan;
- 2) suomalaisen oikeushenkilön toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan;
- 3) ulkomaisen oikeushenkilön Suomessa rekisteröimän sivuliikkeen toiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan<sup>62</sup>;
- 4) se, onko liike kiinteistönvälitysliike vai vuokrahuoneiston välitysliike;
- 5) vastaavan hoitajan täydellinen nimi ja henkilötunnus;
- 6) vastuuvakuutuksen antaja ja vakuutusmäärä;
- 7) rekisteritunnus ja rekisteröinnin päivämäärä;
- 8) välitysliikkeelle VälitysliikeL:n nojalla määrätty varoitukset sekä sellaiset kehotukset ja kiellot, joiden tehosteeksi on asetettu uhkasakko<sup>63,64</sup> sekä
- 9) rekisteristä poistamisen syy ja ajankohta.

Välitysliikerekisterin tulee olla aina ajan tasalla. Rekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista elinkeinonharjoittajan on sen vuoksi viipymättä ilmoitettava sille lääninhallitukselle, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty. Vastaavan hoitajan vaihtumisesta on ilmoitettava lääninhallitukselle viimeistään kuukauden kuluttua siitä, kun edellisen tehtävä on päättynyt.<sup>65</sup>

<sup>61</sup> HE 2000:61 s. 19: Toimipaikalla tarkoitetaan rakennusta, huonetta tai muuta tilaa, jota välitysliike käyttää asiakaspalvelun hoitamiseen.

<sup>62</sup> ElinkeinoL 2 §:n mukaan sivuliikkeellä tarkoitetaan ulkomaisen yhteisön tai säätiön osaa, joka harjoittaa Suomessa tässä maassa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta käsin jatkuvaa liike- tai ammattitoimintaa ulkomaisen yhteisön tai säätiön nimiin ja lukuun.

<sup>63</sup> Tällainen tieto tulee lääninhallituksen poistaa rekisteristä kolmen vuoden kuluttua sen vuoden (ilmeisesti tarkoitetaan kalenterivuotta; laki ja sen esityöt eivät määrittele asiaa mitenkään) päättymisestä, jona kyseinen pakkokeino on määrätty.

Toimivaltainen lääninhallitus on pakkokeinopäätöksen ja sitä koskevan rekisterimerkin­nän osalta se lääninhallitus, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty. Jos välitysliikkeellä on toimipaikka myös muun läänin alueella, tulee ao. lääninhallituksen ilmoittaa rekisteriviranomaisena toimivalle lääninhallitukselle kyseisessä välitysliikkeen toimipaikassa valvonnan yhteydessä ilmitulleet 9.2 §:ssa tarkoitetut laiminlyönnit. Ao. lääninhallitus voi rekisteriviranomaisena toimivan lääninhallituksen pyynnöstä suorittaa mahdollista pakkokeinopäätöstä varten valmistelevia toimenpiteitä. (HE 2000:61 s. 23)

<sup>64</sup> Ks. myös luku 1.4.3.

<sup>65</sup> VälitysliikeL 7.3 §.

Lääninhallitus *voi* kieltäytyä rekisteröimästä välitysliikettä, jos olosuhteet huomioon ottaen on ilmeistä, että ilmoituksen tekijä on bulvaani<sup>66</sup>. Se, miksi joku tarvitsee liiketoimintansa harjoittamiseen bulvaania, ei liene oleellista, vaikka esitöissä kirjoitetaan: ”Säännöksen tavoitteena on ehkäistä se, että henkilö, joka ehkä arveluttavienkin tarkoituksperiensä tai epäilyttävän taustansa takia ei halua avoimesti harjoittaa välitystoimintaa, pyrkii alalle välikäden suojassa.”<sup>67</sup>

### 1.2.2.2. Erityisesti vastuuvakuutuksesta

Riittäväksi katsottava vastuuvakuutus on välitysliikkeen rekisteröinnin edellytys: tällä pyritään varmistamaan, että vahinkoa kärsineellä on mahdollisuus saada korvausta välitysliikkeen maksuhalusta tai -kyvystä riippumatta<sup>68</sup>. Jollei välitysliikkeeksi haluava saa vastuuvakuutusta – vakuutusyhtiöillä ja muilla vakuutuksenantajillahan ei ole velvollisuutta tehdä sopimusta kenen kanssa tahansa – ei rekisteröinti ole mahdollinen; näin vakuutuksenantajilla on mahdollisuus vaikuttaa siihen, kuka tai mikä saa toimia välittäjänä<sup>69, 70</sup>.

Vakuutus helpottaa korvausmenettelyä, sillä VakuutusopimusL (543/1994) 67 §:n mukaan vahinkoa kärsineellä on oikeus vaatia korvausta suoraan vakuutusyhtiöltä mm. silloin, kun vastuuvakuutuksen ottaminen on perustunut lakiin. Säännös kuuluu seuraavasti<sup>71</sup>: ”Vahinkoa kärsineellä on

<sup>66</sup> Välitysliikel 8.2 §.

<sup>67</sup> HE 2000:61 s. 19.

<sup>68</sup> On syytä korostaa, että vahingonkärsijä on vastuuvakuutuksessa eri henkilö kuin vakuutuksenottaja tai vakuutettu. Jälkimmäiset ovat nyt käsiteltävänä olevassa asiassa samassa roolissa, asunnonvälittäjänä. Sen sijaan vahingonkärsijä on asunnonvälittäjän toimeksiantaja tai tämän vastapuoli.

<sup>69</sup> Ks. HE 2000:61 s. 11.

Kysymys vakuuttamisvelvollisuudessa on *de facto* julkisen vallankäytön siirtämisestä. Erikoislaatuiseksi tämän tekee nyt kuitenkin se, ettei siirto tapahdu jollekin tietylle henkilölle vaan määrältään määrittelemättömälle joukolle yrityksiä, joista millekään ei aseteta velvollisuutta ottaa tehtävää suoritettavakseen eikä velvollisuutta argumentoida hylkäämispäätöstään. Kun päätöksiä näin tekevät useat yritykset itsenäisesti omien, ehkä salaistenkin, kriteeriensä mukaan, ei kokonaispäätöksestä ole kukaan tai mikään vastuussa.

<sup>70</sup> Kilpailuvirasto kohdisti varsin voimakasta kritiikkiä tätä vastuuvakuutuksen ottamisvelvollisuutta kohtaan. Kilpailuviraston uutisia 2000:5 (marraskuu): ”Virasto arvostelee lakiesitykseen sisältyvää vastuuvakuutusvaatimusta. Toimeksiantajan taloudellisten etujen turvaaminen lakisääteisellä vastuuvakuutuksella ei liene perusteltua ainakaan vuokratvälitysliikkeiden osalta. Pakollinen vastuuvakuutus voi myös muodostua alalle tulon esteeksi. Vakuutusyhtiöiden ei ole pakko myöntää vastuuvakuutusta, ja käytännössä ne tällöin päättäsivät siitä, kuka saa harjoittaa välitystoimintaa.”

<sup>71</sup> Ks. Telaranta, K. A.: Vakuutusopimuslaki, Jyväskylä 1995, s. 133–135; Hoppu, Esko: Suomen vakuutuslaki, 2. p., Vammala 1997, s. 278–281.

vastuuvakuutuksessa oikeus vaatia vakuutus sopimuksen mukainen korvaus suoraan vakuutuksenantajalta, jos:

- 1) vakuutuksen ottaminen on perustunut lakiin tai viranomaisen määräykseen;
- 2) vakuutettu on asetettu konkurssiin tai on muutoin maksukyvyttö<sup>72</sup>; tai
- 3) vastuuvakuutuksesta on ilmoitettu vakuutetun elinkeinotoimintaa koskevassa markkinoinnissa<sup>73, 74</sup>.

Vakuutus sopimusL 67 § ei edellytä, että vahinkoa kärsineen ja elinkeinotoimintaa harjoittavan vakuutetun välillä olisi sopimussuhde.

Selvää lienee, ettei vahinkoa kärsineen suora kanneoikeus muuta eikä laajenna vastuuvakuutusta (Hoppu 1997 s. 279). Kun vahinkoa kärsineelle on syntynyt suora kanneoikeus vakuutuksenantajaa kohtaan, vakuutuksenantaja ja vakuutettu eivät voi keskinäisin sopimuksin muuttaa tai poistaa vahinkoa kärsineen oikeutta (ks. Hoppu 1997 s. 280). Vakuutuksenantajan ja vahinkoa kärsineen keskinäinen sopimus korvauksesta ei sido vakuutettua: kahden sopimus ei siis tässäkään tapauksessa – kuten useissa tapauksissa oikeudessamme – aikaansaa kolmannelle veloitetta (Vakuutus sopimusL 67.3 §; Hoppu 1997 s. 279). Myös sopimus, jonka vakuutettu ja vahinkoa kärsinyt ovat korvauksesta tehneet, on vakuutuksenantajan kannalta merkityksetön. Jos se korvauksen määrä, jota vahinkoa kärsinyt ei saa perittyä vahinkoa aiheuttaneelta vakuutetulta, ylittää vastuuvakuutuksen vakuutus määrän, ei vakuutuksenantaja ole toissijaisen vastuunsa perusteella vastuussa vakuutus määrän ylittävstä korvauksen osasta (Hoppu 1997 s. 281).

Vakuutus sopimusL 7.1 §:n mukaan vakuutus tapahtuman sattumisen jälkeen vakuutuksenantajalla on tiedonantovelvollisuus sitä kohtaan, jolla on oikeus vaatia suoritusta vakuutuksenantajalta. Vakuutuksenantajan tulee antaa tieto esimerkiksi vakuutuksen sisällöstä sekä siitä menettelystä, jota korvausta haettaessa on noudatettava (Telaranta 1995 s. 40).

Korvauspäätöstä koskee Vakuutus sopimusL 68.1 §, jonka mukaan vakuutuksenantajan on lähetettävä vastuuvakuutuksen nojalla haettua korvausta koskevasta päätöksestään tieto vahinkoa kärsineelle; vahinkoa kärsineellä on oikeus nostaa korvauspäätöksen johdosta kanne vakuutuksenantajaa vastaan tai saattaa asia kuluttajavalituslautakunnan tai muun vastaavan elimen käsiteltäväksi, mikäli asian käsittely muutoin kuuluu kyseisen elimen tehtäviin.

<sup>72</sup> Vakuutettu on maksukyvyttö jouduttuaan konkurssiin tai tultuaan ulosmittauksessa todetuksi maksukyvyttömäksi. Tällöin vakuutuksenantajan vastuuta voi vähentää esimerkiksi se osuus, mikä konkurssipesästä tulee vahinkoa kärsineelle jako-osuutena. Myös tuleminen hyväksytyksi yrityssaneeraukseen tai yksityishenkilön velkajärjestelyyn osoittaa maksukyvyttömyyden; tältä osin oleellista on se, missä määrin saneeraus- tai maksuohjelmassa ei vahingonkorvausta ole vahvistettu maksettavaksi. (Hoppu 1997 s. 278–281) Jos vakuutus korvaus suoritetaan konkurssipesään, vahinkoa kärsineellä on tästä huolimatta suora kanneoikeus vakuutuksenantajaa kohtaan, ja vakuutuksenantaja joutuu suorittamaan korvauksen uudelleen vahinkoa kärsineelle, jos tämä sitä vaatii (Hoppu 1997 s. 279).

<sup>73</sup> Tämä koskee paitsi vakuutetun myös muun tahon tilaamaa tai suorittamaa markkinointia, joka liittyy vakuutetun elinkeinotoimintaan (Hallituksen esitys Eduskunnalle vakuutus sopimus laiksi ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamiseksi, HE 1993:114; Telaranta 1995 s. 134; Hoppu 1997 s. 279).

<sup>74</sup> Muissa kuin tässä luettelossa mainituissa tapauksissa vahinkoa kärsinyt voi saada korvauksen vastuuvakuutuksesta vain, jos vakuutettu haluaa käyttää tätä vakuutusta ja tekee vakuutus tapahtumasta ilmoituksen vakuutuksenantajalle (Telaranta 1995 s.133). Asunnonvälittäjältä vaadittavan tai asunnonvälittäjän menettelystä aiheutuvan korvauksen osalta näin ei siis tarvitse tehdä, jos korvaus vaatimus kattaa vain lakisääteisesti vakuuttamisvelvollisen vahingon.



Jos vakuutuksenantajalle esitetään korvausvaatimus, vakuutuksenantajan tulee ilmoittaa tästä vakuutetulle ilman aiheetonta viivytystä sekä varata hänelle tilaisuus esittää selvitystä vakuutustapahtumasta. Vakuutetulle on myös lähetettävä tieto asian myöhemmästä käsittelystä.<sup>75</sup>

Jos vakuutuksenantaja hyväksyy vahinkoa kärsineen korvausvaatimuksen, hyväksyminen ei sido vakuutettua.”

Jos vakuutettu on jo itse ehtinyt korvaamaan vahingon, siirtyy oikeus vakuutuskorvaukseen hänelle<sup>76</sup>.

Koska asunnonvälittäjä on elinkeinonharjoittaja, VakuutusopimusL on 3.2 §:n nojalla dispositiivista oikeutta. Tämä periaate ei kuitenkaan täysin koske em. 67 §:ssä säädettyä, vaan säännös on osittain pakottava 3.1 §:n nojalla: ”Sopimusehto, joka poikkeaa tämän lain säännöksistä muun vakuutetun tai vakuutuskorvaukseen oikeutetun kuin vakuutuksenottajan vahingoksi, on mitätön.”

Vakuutusturva ei kuitenkaan ole aukoton, sillä vastuuvakuutukset eivät ehtojensa mukaan kata esimerkiksi niitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet välitysliikkeen tahallisuudesta<sup>77</sup>. Tosin vakuutuksenantajan mahdollisuuk-

<sup>75</sup> Tämä johtuu siitä, että vakuutettukin voi joutua maksamaan korvauksia vastuuvakuutuksestaan huolimatta. Vastuuvakuutuksissa on tavallisesti omavastuu, minkä vuoksi vakuutettu voi joutua itse korvaamaan osan vahingosta. On myös mahdollista, että vakuutusmäärä ei riitä kattamaan koko vahinkoa.(Telaranta 1995 s. 134)

<sup>76</sup> Telaranta 1995 s. 133.

<sup>77</sup> HE 2000:61 s. 9.

Jos vakuutettu on aiheuttanut vastuuvakuutuksen kattaman vakuutustapahtuman törkeällä huolimattomuudella, hänelle tulevaa korvausta voidaan alentaa tai evätä se. Vahinkoa kärsineen luonnollisen henkilön oikeus korvaukseen on kuitenkin näissäkin tapauksissa turvattu. Vakuutuksenantaja on vakuutetun menettelystä huolimatta tällöinkin velvollinen suorittamaan vahinkoa kärsineelle luonnolliselle henkilölle sen osan korvauksesta, jota tämä ei ole saanut perityksi vakuutetulta. Jos vakuutettu sen sijaan on aiheuttanut vahingon tahallisesti, vakuutuksenantaja ei ole toissijaisessa vastuussa vahingosta, vaikka vahinkoa kärsinyt luonnollinen henkilö ei saisi korvaustaan perityksi vahingonaiheuttajalta. Vakuutuksenantaja siis on vastuusta vapaa vakuutettua ja vahingon kärsinyttä kohtaan, jos vakuutettu on tahallisesti aiheuttanut vakuutustapahtuman.(VakuutusopimusL 30, 31.4 ja 32.3 §; ks. myös Hoppu 1997 s. 280) Jos vakuutettu on oikeushenkilö, vakuutetun menettelyksi katsotaan oikeushenkilön päättävien elinten toiminta. Sen sijaan tällä perusteella vakuutuksenantaja ei voi vastuusta vapautua vedota yrityksen työntekijän tahallisuuteen.(Telaranta 1995 s. 81)

Mitä korvausta alennettaessa em. säännösten perusteella otetaan huomioon, selostetaan VakuutusopimusL 34 §:ssä. Tällöin on huomattava, että kun 30.1 §:n vuoksi vakuutetun tahallisuus kokonaan poistaa korvausvelvollisuuden, ei 34 §:n mukainen alentaminen tule silloin kyseeseen. VakuutusopimusL 34 § kuuluu seuraavasti: ”Harkittaessa, onko korvausta vahinkovakuutuksessa tässä luvussa säädetyllä perusteella alennettava tai se evättävä, tulee ottaa huomioon, mikä merkitys seikalla, jota vakuutuksenottajan tai vakuutetun antama väärä tai puutteellinen tieto koskee, tai vahingonvaaraa lisänneellä muuttuneella olosuhteella taikka vakuutetun tai 33 §:ssä tarkoitetun henkilön toimenpiteellä tai laimin-

sia alentaa korvausta tai evätä se vakuutustapahtuman aiheuttamisen sekä suojeluohjeiden ja pelastamisvelvollisuuden laiminlyönnin osalta on rajoitettu<sup>78</sup>. Vastuuvakuutukseen voi sisältyä muitakin vakuutuksenantajan vastuuta rajoittavia ehtoja<sup>79</sup>. Vakuutuksenantaja voi myös vahinkoa kärsinyttä

lyönnillä on ollut vahingon syntymiseen. Lisäksi tulee ottaa huomioon vakuutuksenottajan, vakuutetun tai 33 §:ssä tarkoitetun henkilön tahallisuus tai huolimattomuuden laatu sekä olosuhteet muutoin.” Olennaista on siis *syy-yhteyden* arviointi (HE 1993:114 s. 48). Jos syy-yhteyttä koskeva edellytys on täytetty, on otettava huomioon tahallisuus tai huolimattomuuden laatu sekä olosuhteet muutoin; korvauksen alentaminen tai epääminen perustuu täten kokonaisharkintaan, johon menettelyn moitittavuuden ohella vaikuttavat kunkin yksittäisen tapauksen muut olosuhteet (Telaranta 1995 s. 89–90). Tavallisen huolimattomuuden takia korvausta ei yleensä tulisi evätä kokonaan, eikä törkeäkään huolimattomuus tai jopa tahallisuus johda *poikkeuksetta* korvauksen menettämiseen: tapaukseen saattaa liittyä sellaisia olosuhteita, joiden huomioon ottaminen voi johtaa osakorvauksen suorittamiseen. (HE 1993:114 s. 48)

<sup>78</sup> Hoppu 1997 s. 279.

*Suojeluohjeita* käsittelee VakuutusopimusL 31 §: ”Vakuutusopimukseen voidaan ottaa määräyksiä laitteesta, menettelytavasta tai muusta järjestelystä, jolla on tarkoitus estää tai rajoittaa vahingon syntymistä, tai määräyksiä siitä, että vakuutuksen kohdetta käytävällä tai siitä huolehtivalla henkilöllä tulee olla määrätty kelpoisuus (*suojeluohjeet*).

Vakuutetun tulee noudattaa suojeluohjeita.

Jos vakuutettu on tahallisesti tai huolimattomuudesta, jota ei voida pitää vähäisenä, laiminlyönyt 2 momentissa säädetyn velvollisuutensa, voidaan hänelle tulevaa korvausta alentaa tai se evätä.

Vastuuvakuutuksessa kuitenkin korvausta voidaan alentaa tai korvaus evätä vakuutetun huolimattomuuden takia vain, jos vakuutettu on laiminlyönyt velvollisuutensa törkeästi huolimattomuudesta taikka, milloin vakuutusehdoissa on niin määrätty, jos hänen alkoholien tai huumausaineiden käyttönsä on vaikuttanut laiminlyöntiin. Vahinkoa kärsineen luonnollisen henkilön oikeudesta korvaukseen on tällöin vastaavasti voimassa, mitä 30 §:n 4 momentissa säädetään.” –Nyt tarkasteltavana olevan kysymyksen kannalta nimenomaan em. 31.4 § on oleellinen. Toisaalta kuitenkin 31.1 §:n perusteella lienee selvää, että vakuutusopimuksissa säädetään edellyttäväksi, että välitystoiminnasta huolehtii pätevä henkilö; tällöin olennainen kysymys on, millainen vaikutus on sillä, ettei tällaista pätevyyttä olekaan.

*Pelastamisvelvollisuutta* eli vakuutetun velvollisuutta vakuutustapahtuman sattuessa tai välittömästi uhatessa kykyjensä mukaan huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta käsittelee VakuutusopimusL 32 §, jonka 3 momentti kuuluu seuraavalla tavalla: ”Vastuuvakuutuksessa kuitenkin korvausta voidaan alentaa tai korvaus evätä vakuutetun huolimattomuuden takia vain, jos vakuutettu on laiminlyönyt velvollisuutensa törkeästi huolimattomuudesta taikka, milloin vakuutusehdoissa on niin määrätty, jos hänen alkoholien tai huumausaineiden käyttönsä on vaikuttanut laiminlyöntiin. Vahinkoa kärsineen luonnollisen henkilön oikeudesta korvaukseen on tällöin vastaavasti voimassa, mitä 30 §:n 4 momentissa säädetään.”

Suojeluohjeita ja pelastamisvelvollisuutta koskevat korvauksen alentamisperusteet näin siis vastaavat toisiaan. — Asunnonvälityksessä törkeän huolimattomuuden kriteeristö täytynee helposti.

<sup>79</sup> HE 2000:61 s. 9.

kohtaan vedota vakuutuksenottajan tai vakuutetun tiedonantovirheeseen<sup>80</sup>. Niinikään vakuutuksenantaja voi vahinkoa kärsinyttäkin kohtaan

<sup>80</sup> Vakuutusl. 22 §: ”Vakuutuksenottajan ja vakuutetun tulee ennen vakuutuksen myöntämistä antaa oikeat ja täydelliset vastaukset vakuutuksenantajan esittämiin kysymyksiin, joilla voi olla merkitystä vakuutuksenantajan vastuun arvioimisen kannalta. Vakuutuksenottajan ja vakuutetun tulee lisäksi vakuutuskauden aikana ilman aiheetonta viivytystä oikaista vakuutuksenantajalle antamansa, vääriksi tai puutteelliseksi havaitsemansa tiedot.” *Vakuutuksenantajalla ei siis ole oma-aloitteista tiedonantovelvollisuutta* muuten kuin silloin, kun hän havaitsee antaneensa vääriä tietoja: ne tulee oikaista.

Vakuutusl. 23 §: ”Jos vakuutuksenottaja tai vakuutettu on vahinkovakuutuksessa täyttäessään 22 §:ssä säädettyä velvollisuuttaan menettänyt vilpillisesti, vakuutusl. ei sido vakuutuksenantajaa. Vakuutuksenantajalla on oikeus pitää suoritettavat vakuutusmaksut, vaikka vakuutus raukeaisi.

Jos vakuutuksenottaja tai vakuutettu on tahallisesti tai huolimattomuudesta, jota ei voida pitää vähäisenä, laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, korvausta voidaan alentaa tai se evätä.” 23 §:n mukaan silloin, kun vakuutuksenantaja havaitsee vakuutuksenottajan tai vakuutetun vilpillisen menettelyn, hän voi harkita, katsooko hän aiheelliseksi vedota pätemättömyyteen vai ei; suoritusvelvollisuudesta vapautuakseen vakuutuksenantajan tulee kuitenkin kohtuullisen ajan kuluessa vilpistä tiedon saatuaan vedota siihen. Todistustaakka siitä, että vakuutuksenottaja on menettänyt vilpillisesti, on vakuutuksenantajalla. Vakuutuksenantajalla ei säännöksen sanamuodon mukaan ole oikeutta periä niitä vakuutusmaksuja, joita ei vielä ole maksettu, vaikka ne olisivat erääntyneetkin, jos vakuutus raukeaa. (Talaranta 1995 s. 67) Päätös vilppiin vetoamisesta ja sen seurauksista on siis kaksitahoinen: hyvää vilpillistä maksajaa ei aina kannattane torjua.

Korvauksen alentamisen ja epäämisen perusteita huolimattomuuden vuoksi tapahtuneen tiedonantovirheen seurauksia arvioitaessa mittapuuna pidetään niitä kriteerejä, jotka on esitetty edellä 34 §:n tarkastelun yhteydessä. Huolimattomuuden astetta arvioitaessa on hallituksen esityksen mukaan otettava huomioon mm. vakuutuksenantajan esittämät kysymykset; jos kysymys on epäselvä ja vastaus sen vuoksi virheellinen, voidaan katsoa, ettei huolimattomuutta ole tai että huolimattomuus on vähäistä. Vastaavasti on, jos kysymys on ollut niin yleisluontoinen, että täsmällisen ja täydellisen vastauksen antaminen on ollut vaikeaa. (HE 1993:114 s. 39) Myös vakuutuksenantajan edustajan menettely saattaa vaikuttaa huolimattomuuden arviointiin; vakuutuksenhakija on esimerkiksi saattanut ilmoittaa edustajalle, ettei hän tarkoin muista kysyttyä seikkaa ja vastaus on siksi epävarma. Jos edustaja on tällöin antanut ymmärtää, ettei asian selvittäminen ja tiedon tarkistaminen ole tarpeen, huolimattomuutta voidaan pitää vähäisenä tai sen voidaan katsoa puuttuvan. (Talaranta 1995 s. 68)

Vakuutushakemusta käsitellessään vakuutuksenantajan tai sen edustajan tulee näin kiinnittää huomiota siihen, onko esitettyihin kysymyksiin vastattu asianmukaisesti. Jos vastaus on epäselvä tai puutteellinen, vakuutuksenantajan on pyydettävä täydentäviä tietoja. Jos tämä laiminlyödään, vakuutuksenantaja menettää oikeutensa vedota ko. seikkaan. Vakuutuksenantajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta ryhtyä yleisesti selvittämään annettujen tietojen oikeellisuutta. Se, että vakuutuksenantaja ei saa vedota tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin, merkitsee, että näissä tapauksissa oikeus vahingonkorvaukseen säilyy vähentymättömänä. Vakuutuksenantaja ei myöskään saa irtisanoa vakuutusta tai muuttaa sitä koskevia sopimusehtoja.

Edellä mainittuun säädetään Vakuutusl. 35.1–2 §:ssa poikkeus: ”Vakuutuksenantaja ei saa vedota tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin, jos vakuutuksenantaja tai asianomainen vakuutuksenantajan edustaja vakuutusta myönnettäessä tiesi tai sen tai edustajan olisi pitänyt tietää, että tiedot olivat virheellisiä tai puutteellisia.

Vakuutuksenantaja ei saa vedota tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin myöskään, jos

vedota vakuutuksenottajan tai vakuutetun laiminlyöntiin ilmoittaa vaaran lisääntymisestä<sup>81</sup>. Jos korvauspäätöstä tehtäessä joudutaan ottamaan kantaa vakuutusehtojen kohtuullisuuteen, kohtuullisuus on arvioitava vakuu-

---

seikalla, jota väärä tai puutteellinen tieto koskee, ei sopimusta päätettäessä ollut merkitystä vakuutuksenantajan vastuun arvioimisen kannalta tai jos sanottu seikka sen jälkeen on menettänyt merkityksensä.”

Vakuutuksenantajan tietämykseksi katsotaan sen vakuutuksenantajan palveluksessa olevan henkilön tietämys, jonka tehtävänä on esitellä tai tehdä päätös vakuutuksen myöntämisestä. Vakuutuksenantajan edustajalla tarkoitetaan vakuutuksenantajan päätoimista toimihenkilöä tai sivutoimista asiamiestä, joka on muutoin osallistunut ko. vakuutushakemuksen käsittelyyn tai jonka kanssa vakuutuksenottaja on neuvotellut vakuutuksesta. (HE 1993:114 s. 49) Edellä mainittu ei kuitenkaan tule sovellettavaksi, jos vakuutuksenottaja tai vakuutettu on menetellyt vilpillisesti eikä vakuutuksenantaja tai sen edustaja tiennyt, että tiedot olivat virheellisiä tai puutteellisia; ts. sillä, mitä vakuutuksenantajan tai sen edustajan olisi pitänyt tietää, ei vilppiä koskevassa tapauksessa ole merkitystä. (HE 1993:114 s. 49; Talaranta 1995 s. 92–93)

<sup>81</sup> VakuutusopimusL 26 §: ”Vahinkovakuutuksen vakuutusehdoissa voidaan määrätä, että vakuutuksenottajan tulee ilmoittaa vakuutuksenantajalle vakuutusopimusta päätettäessä ilmoitetuissa olosuhteissa tai vakuutuskirjaan merkityssä asiantilassa vakuutuskauden aikana tapahtuneesta olennaisesti vahingonvaaraa lisäävästä muutoksesta, jota vakuutuksenantajan ei voida katsoa ottaneen lukuun sopimusta päätettäessä. Vakuutuksenottajan on ilmoitettava tällaisesta muutoksesta vakuutuksenantajalle viimeistään muutosta seuraavan vakuutusmaksun suorittamisen yhteydessä. Vakuutuksenantajan on maksulipun lähettämisen yhteydessä muistutettava vakuutuksenottajaa tästä velvollisuudesta.

Jos vakuutuksenottaja on tahallisesti tai huolimattomuudesta, jota ei voida pitää vähäisenä, laiminlyönyt 1 momentissa säädetyn velvollisuutensa, korvausta voidaan alentaa tai se evätä.” Ellei vakuutusehdoissa mainita em. muutoksen ilmoittamisvelvollisuudesta, ei velvollisuutta ole. Tällöinkin ilmoittamisvelvollisuutta edellyttävän muutoksen tulee olla ’olennaisesti vahingonvaaraa lisäävä’. Tällaista voi olla esimerkiksi toiminnan laadun tai laajuuden olennainen muutos, jota ’vakuutuksenantajan ei voida katsoa ottaneen lukuun sopimusta päätettäessä’. Vaaran lisääntymisen olennaisuutta arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, mikä merkitys vakuutuksenantajan riskin kasvamisella on vakuutusmaksuun ja vakuutuksen myöntämiseen. Olennaisesta vahingonvaaraa lisäävästä muutoksesta voidaan katsoa olevan kysymys esimerkiksi silloin, kun vakuutuksenantaja ei enää lainkaan myöntäisi vakuutusta tai myöntäisi sen vain huomattavasti korkeampaa vakuutusmaksua vastaan. Jos vakuutuksenottaja on laiminlyönyt ilmoittamisvelvollisuutensa tahallisesti tai huolimattomuudesta, jota ei voida pitää vähäisenä, korvausta voidaan alentaa tai evätä se. Vakuutuksenantaja ei kuitenkaan voi vedota vakuutuksenottajan laiminlyöntiin, jos se itse on laiminlyönyt muistuttaa vakuutuksenottajaa ilmoitusvelvollisuudesta. (Talaranta 1995 s. 73) Siihen, mihin seikkoihin korvauksen alentamista tai epäämistä harkittaessa on kiinnitettävä huomiota, saadaan kriteerit jo edellä esitellystä 34 §:stä. Vakuutuksenottajan huolimattomuuden astetta arvioitaessa on HE 1993:114:n (s. 42) mukaan otettava huomioon ’vakuutuksenottajan asemassa olevan henkilön mahdollisuus ymmärtää muutoksen olennaisesti vahingonvaaraa lisäävä merkitys’.

Poikkeus em. periaatteeseen on VakuutusopimusL 35.4 §:ssa: ”Vakuutuksenantaja ei saa vedota vaaran lisääntymiseen, jos muuttunut olosuhde on palautettu ennalleen tai jos vaaran lisääntymisellä ei muutoin ole enää merkitystä.”

tussopimuksen osapuolten kannalta; arviointia ei siis voida perustaa sopimussuhteen ulkopuolella olevan vahinkoa kärsineen asemaan<sup>82</sup>.

Jos korvauspäätöstä koskevassa riita-asiassa on kysymys siitä, onko vakuutettu korvausvastuussa, vahinkoa kärsineen on usein syytä nostaa kante myös vakuutettua vastaan. Vakuutetulle syntynyt vahingonkorvausvelvollisuus saadaan tällöin varmemmin selvitettyksi. Vakuutetun korvausvastuu myös omavastuun tai vahingonkorvausmäärän ylittävän vahingon osalta voidaan ratkaista samassa oikeudenkäynnissä.<sup>83</sup>

### 1.3. Asunnonvälittäjän velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa; markkinaoikeudellinen sääntely

#### 1.3.1. VälitysliikeL 4 §

Velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa perustuu erityisesti VälitysliikeL 4 §:än<sup>84</sup>, joka on luonteeltaan joustava normi: sitä sovellettaessa tulee ottaa huomioon myös uudet ja muuttuneet menettelytavat ja arvostukset. Näin se tarjoaa mahdollisuuden puuttua uusiin, ennen tuntemattomiin epäasianmukaisiin menettelytapoihinkin. Tästä syystä säännöksen sisältöä ei ole aiheellista tai – tavoitteen huomioon ottaen mahdollistakaan – määritellä staattisen yksityiskohtaisesti.

Hyvään välitystapaan voidaan esitöiden mukaan kuitenkin yleisesti katsoa kuuluvan toiminnan luotettavuuden ja avoimuuden, tunnollisuuden tehtävien hoitamisessa sekä lojaalisuuden toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan. Arvioinnissa on huomioon otettava esitöiden mukaan myös alan vakiintunut käytäntö, kuluttaja-asiamiehen ohjeet, kuluttajavalituslautakunnan suositukset ja tuomioistuinten päätökset.<sup>85</sup>

VälitysliikeL:n esitöissä luetellaan tavallaan VälitysliikeL 4 §:n tulkintaohjeita luovasti hyvän välitystavan vastaisina seikkoina seuraavat<sup>86</sup>:

<sup>82</sup> HE 1993:114 s. 66.

<sup>83</sup> Talaranta 1995 s. 136.

<sup>84</sup> VälitysliikeL 4 §: ”Välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.”

<sup>85</sup> HE 2000:61 s. 9–10, s. 15.

<sup>86</sup> HE 2000:61 s. 15–16.

- 1) ”asiakkaiden hankkiminen arveluttavin keinoin”<sup>87</sup>
- 2) välittäjän lupaus maksaa toimeksiannon saamisesta palkkio (!)<sup>88</sup>
- 3) välittäjän valhe siitä, että sillä on jo toinen sopijapuoli (vuokralainen tai vuokranantaja) tiedossa, mutta toimenpiteisiin ryhtyminen edellyttää ensin toimeksiantosopimuksen tekemistä nyt markkinointitoimen kohteena olevan henkilön kanssa<sup>89</sup>
- 4) aiheeton kiireen tekeminen (esim. ”sopimus tai päätös on tehtävä nyt, sillä sopimuksen tekeminen myöhemmin ei ole enää mahdollista”) tilanteessa, jossa todellisuudessa ei ole ehdotonta kiirettä
- 5) ilmoittamatta jättäminen siitä, että vuokrasopimuksen toinen osapuoli on jo hylännyt tehdyn tarjouksen
- 6) välittäjän ammattitaidottomuus tai huolimattomuus
- 7) ”salaaminen”<sup>90</sup>

VälitysL:n esitöiden mukaan hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole, että ehtona vuokrattavan kohteen näkemiselle on toimeksiantosopimuksen teko<sup>91</sup>. Tällainen kanta on kuitenkin paradoksaalinen ja jopa naivi: jos välittäjä sanoo, ettei näytä huoneistoa, ei asunnonhakijalla ole keinoa saada välittäjää näyttäväksi, eikä välittäjän tarvitse perustella menettelyään.

<sup>87</sup> VälitysL:n esitöissä mainitaan, että menettelyn, jossa välitysliike ”aktiivisesti ja jatkuvasti” tarjoutuu vuokraamaan välityskohteita itselleen, katsotaan olevan VälitysliikeL 4 §:ssä tarkoitettuna hyvän välitystavan vastaista (HE 2000:58, Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, s. 16).

<sup>88</sup> Markkinatuomioistuimen ratkaisu 1998:010: Kuluttaja-asiamies oli vaatinut, että markkinatuomioistuin kieltää kuluttajiin kohdistuvassa asunnonvälityspalvelun markkinoinnissa lupaamasta vuokranantajille palkkiota välittäjän kautta vuokratusta asunnosta. Markkinatuomioistuin katsoi, että vuokranantajalle luvattun palkkion korostamista ei voida pitää asunnonvälittäjäasetuksessa tarkoitettuna hyvän asunnonvälitystavan mukaisena, koska palkkio on omiaan ohjaamaan välityspalvelun valintaa ja vääristämään kilpailutilannetta markkinoilla ja se voi johtaa sellaiseen vuokralaiselta vuokranantajalle tulevaan suoritukseen, joka ei ole perusteltavissa AsHVL:n säännöksillä. Markkinatuomioistuin katsoi, että em. perusteilla menettely on ollut myös kuluttajien kannalta sopimatonta, ja siten markkinatuomioistuin kielsi sen.

<sup>89</sup> Tämä on myös sopimusoikeudellisesti VälitysL:n esitöiden mukaan menettely, jossa toimeksiantosopimus ei ole todellinen (HE 2000:58 s. 22). Sopimusoikeudellisena riskinä välittäjällä tällöin on, että näin saatu välityspalkkio katsotaan perusteettomaksi eduksi, joka tulee palauttaa perusteettoman edun palautusta koskevien sääntöjen mukaisesti.

Aiheellista on myös kysyä, miksi välittäjä voisikaan haluta toimeksiantoa molemmilta, kun kuitenkin molemmilta yhteensäkin on vain yhden välityspalkkion määrää vastaava palkkio sallittu, ks. luku 2.6.

<sup>90</sup> Tämän ’salaamisen’ merkitys jää epäselväksi, eikä siitä voitane esittää normiväitettä ennen kuin oikeuskäytäntö on tulkinnoillaan siihen antanut perustetta.

<sup>91</sup> HE 2000:58 s. 22.

VälityслиikeL 4 § ei ole sellainen delegointisäännös, joka oikeuttaisi viranomaisen antamaan elinkeinonharjoittajille sitovia määräyksiä tai tulkintoja siitä, mitä säännös yleisesti ottaen tarkoittaa. Väljä sanonta lakitekstissä ei merkitse, että lainsäätävä haluaisi jotakin muuta viranomaista tekemään lainsäätäjän työtä; jos lainsäätäjän mielestä sitovat yleiset määräykset ovat aiheellisia, olisi se toki itse sellaiset antanut. Sitovien määräysten antamisvaltuutta ei myöskään voida johtaa mistään viranomaiselle yleensä kuuluvasta asemasta, vaan lainsäätäjän olisi tullut nimenomaisesti valtuuttaa jokin viranomainen tähän tehtävään. Niinikään sitomattomien yleisohjeiden antaminen kaivannee tuekseen erityisiä säännöksiä. Toisaalta kuitenkin on muistettava, että tulkitessaan lakia yksittäistapauksessa viranomainen samalla joutuu päättämään (kehittämään tai ’löytämään’) yleisen oikeudellisen periaatteen, säännön, jota soveltaa. Perustuslain 6 §:n mukainen yhdenvertaisuusperiaate edellyttää yhdessä tapauksessa tehdyn päätöksen vaikuttavan myös vastaisuudessa tehtäviin päätöksiin. Tässä mielessä VälityслиikeL 4 §:n kaltainen väljän sanonnan sisältävä säännös ei olekaan riippumaton sen nojalla tehtävistä viranomaispäätöksistä. Kuitenkin on syytä tuoda esille myös se, että yhdenvertaisuusperiaate ei estäne laintulkinnan dynaamisuutta: uudenlaisia tulkintoja voidaan esittää, kunhan kehitys on kattavaa, johdonmukaista ja linjakasta eikä satunnaista tai pelkääntään tapauskohtaista.

L Kuluttajavirastosta (1056/1998) oikeuttaa ja velvoittaa kuluttajaviraston ja kuluttaja-asiamiehen puuttumaan tarvittaessa markkinoilla havaitsemiinsa seikkoihin<sup>92</sup>. Kun VälityслиikeL 4 §:n esitöissä lisäksi, kuten edellä tuli esille, korostettiin kuluttaja-asiamiehen ohjeiden merkitystä laintulkinnan kannalta, on selvää, että asunnonvälityksen osalta kuluttaja-asiamiehen tällainen puuttuminen yksittäistapauksissa merkitsee kannan ottamista ja linjanvetoja niissäkin kysymyksissä, joissa lainsäätävä on suositunut väljiä sanontoja.

<sup>92</sup> Kuluttajaviraston ja kuluttaja-asiamiehen menettelyn keskeinen periaate on ilmaistu L Kuluttajavirastosta 1.3 §:ssa: ”Kuluttajaviraston ja kuluttaja-asiamiehen on erityisesti toimittava aloilla, joilla on kuluttajien kannalta huomattavaa merkitystä tai joilla voidaan olettaa yleisimmin esiintyvän ongelmia kuluttajien asemassa.”

### 1.3.2. Kuluttajansuojalaki ja kilpailumenettelylaki

Välitysliikel 4 §:n kaltaisia, myös välitysliikkeiden menettelytapoja säänteleviä normeja ovat kilpailumenettelylain<sup>93</sup> 1 §:n (yleislausekkeen) kieltä käyttää hyvän liiketavan vastaista tai muutoin toisen elinkeinonharjoittajan kannalta sopimatonta menettelyä sekä kuluttajansuojalain (38/1978) 2:1:n (yleislausekkeen) kieltä käyttää markkinoinnissa hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä. Hyvä välitystapa on kuitenkin käsitteenä eräällä tavoin laajempi ja näkökulmaltaan erilainen kuin kuluttajansuojalaissa tarkoitettu hyvä markkinointitapa tai kilpailumenettelylaissa tarkoitettu hyvä liiketapa. On siis huomattava, että vaikka kuluttajansuojalain 2 luvun ns. markkinointisäännökset ovat sovellettavissa myös vuokra-asuntojen ja välityspalvelujen markkinointiin, näin on vain jos lain mukaiset osapuolia, elinkeinonharjoittajaa ja kuluttajaa, koskevat vaatimukset täyttyvät. Erityisesti on pantava merkille, että vuokranantaja ei läheskään aina täytä kuluttajan tunnusmerkistöä, jolloin tulee sovellettavaksi kilpailumenettelylaki eli L sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa: hyvää liiketapaa arvioidaan kilpailevien elinkeinonharjoittajien näkökulmasta, mutta hyvää välitystapaa on arvioitava erityisesti välitysliikkeen asiakaskunnan näkökulmasta (mukaan lukien toimeksiantajan vastapuoli).<sup>94</sup>

*Kuluttajansuojalain* 2 luvun mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä (2:1.1) eikä antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja (2:2).<sup>95</sup> Markkinointia, joka ei sisällä kuluttajien terveyden tai taloudellisen turvallisuuden kannalta tarpeellisia tietoja, on aina pidettävä sopimattomana (2:1.2). Jos elinkeinonharjoittaja menettelee em. säännösten vastaisesti, häntä *voidaan* kieltää jatkamasta sellaista tai siihen rinnastettavaa menettelyä, jos se on kuluttajansuojan kannalta tarpeellista. Kiellon tehosteeksi tulee yleensä asettaa uhkasakko (2:7.1). Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös em. elinkeinonharjoittajan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa (2:7.2).

<sup>93</sup> Laki sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa (1061/1978).

<sup>94</sup> HE 2000:61 s. 15.

<sup>95</sup> Huomattavaa on, että säännöksessä puhutaan tiedosta eikä informaatiosta.

<sup>96</sup> Kasso (1997 s. 179) toteaa: ”Asuntojen tai vuokra-asuntojen tai välityspalvelujen markkinoinnissa kyseiset yleisperiaatteet ovat verrattain harvoin tulleet sovellettaviksi.” Teoksesta ei vertailukohde, ts. se, mitä tarkoitetaan ilmaisulla ’verrattain harvoin’, kuitenkin käy ilmi, joten tämän empiirisen havainnon merkitystä on vaikeaa tai mahdotonta tällä perusteella hahmottaa.



Em. kiellon voi useissa tapauksissa määrätä kuluttaja-asiamies<sup>97</sup>. Kuitenkin kiellon määrääminen on vasta toissijainen menettely: ensisijaisesti kuluttaja-asiamiehen on pyrittävä siihen, että elinkeinonharjoittaja vapaaehtoisesti luopuu menettelystä, jota kuluttaja-asiamies pitää lainvastaisena. Tällainen luopuminen voi seurata kuluttaja-asiamiehen kehotusta tai kuluttaja-asiamiehen ja elinkeinonharjoittajan neuvottelua. Jollei elinkeinonharjoittaja vapaaehtoisesti luovu menettelystä, kuluttaja-asiamiehen on ryhdyttävä asian edellyttämiin pakkotoimiin tai saatettava asia tuomioistuimen käsiteltäväksi.<sup>98</sup> Kuluttaja-asiamies voi antaa kiellon myös väliaikaisena.<sup>99</sup>

Kuluttaja-asiamiehen ja kuluttajaviraston vireille panemat asiat voidaan käsitellä markkinatuomioistuimessa<sup>100</sup>. Markkinointitoimen kieltämistä koskeva asia tulee markkinatuomioistuimessa vireille kuluttaja-asiamiehen hakemuksella<sup>101</sup>. Jos kuluttaja-asiamies kieltäytyy saattamasta esimerkiksi markkinointitoimen tai sopimusehdon kieltämistä koskevaa asiaa markkinatuomioistuimen käsiteltäväksi, voi sen tehdä palkansaajien tai kuluttajien etujen valvomiseksi toimiva rekisteröity yhdistys.<sup>102</sup> Näin kuluttajansuojalain 2:7:ssä tarkoitetun kiellon uhkasakkoineen määrää markkinatuomioistuin. Markkinatuomioistuin voi myös antaa kiellon väliaikaisena,

<sup>97</sup> Kuluttaja-asiamies voi määrätä kiellon asiassa, joka ei ole lain soveltamisen kannalta tai muuten merkitykseltään huomattava. Kielto raukeaa, jos se, jota kieltomääräys koskee, ilmoittaa annetussa vähintään kahdeksan päivän määräajassa päätöksen tiedoksisaannista kirjallisesti tai Kuluttajavirastossa suullisesti vastustavansa kiellon määräämistä. (L Kuluttajavirastosta 6.2 §)

<sup>98</sup> L Kuluttajavirastosta 5 §.

<sup>99</sup> Kuluttajansuojal 2:8.2; L Kuluttajavirastosta 6.1 §.

Kuluttaja-asiamies voi antaa kiellon väliaikaisena, jos em. menettely on asian laajuuden tai menettelyn nopean vaikutuksen johdosta tai muusta erityisestä syystä tarpeen estää kiireellisesti. Kuluttaja-asiamiehen on saatettava väliaikaista kieltoa koskeva määräyksensä kolmen päivän kuluessa sen antamisesta markkinatuomioistuimen käsiteltäväksi uhalla, että kielto muutoin raukeaa. (L Kuluttajavirastosta 6.3 §)

<sup>100</sup> Markkinatuomioistuimen sijaan perustetaan 1.3.2002 toimintansa aloittava markkina-oikeus. Se käsittelee nykyisen markkinatuomioistuimen ja kilpailuneuvoston toimivaltaan kuuluvia markkina- ja kilpailuoikeudellisia sekä julkisia hankintoja koskevia asioita ensi asteen tuomioistuinena. Ks. HE 2001:105.

<sup>101</sup> Kuluttajavirastossa asia kuuluu siis kuluttaja-asiamiehen tehtäviin; A Kuluttajavirastosta (1057/1998) 9.3 §: ”Asian saattamisesta tuomioistuimen käsiteltäväksi ja markkinointitoimenpiteen tai sopimusehdon tai muun lainvastaisen menettelyn kieltämisestä kuluttaja-asiamiehen toimivaltaan kuuluvassa asiassa — päättää aina kuluttaja-asiamies. —”

<sup>102</sup> L markkinatuomioistuimesta (41/1978) 6.1 § (516/1999).

jolloin kiello on voimassa, kunnes asia on lopullisesti ratkaistu.<sup>103</sup> Uhkasakon, joka kiellon tehosteeksi on asetettu, tuomitsemisesta maksettavaksi päättää markkinatuomioistuin.

*Kilpailumenettely* L 1 §:n mukaan elinkeinotoiminnassa ei saa käyttää hyvän liiketavan vastaista tai muutoin toisen elinkeinonharjoittajan kannalta sopimatonta menettelyä. Elinkeinonharjoittajaa voidaan kieltää jatkamasta tai uudistamasta menettelyä uhkasakolla tehostaen; vain erityisestä syystä uhkasakko voidaan jättää määräämättä<sup>104</sup>. Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös em. elinkeinonharjoittajan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa<sup>105</sup>. Kiellon määrää markkinatuomioistuin; markkinatuomioistuin voi myös antaa kiellon väliaikaisena, jolloin kiello on voimassa, kunnes asia on lopullisesti ratkaistu<sup>106, 107</sup>.

<sup>103</sup> Kuluttajansuojal 2:8.1.

Markkinatuomioistuimelta edellytetään korostetun yllätyksetöntä päätöksentekoa. Tämä on tuotu esiin nimenomaisesti A:ssa markkinatuomioistuimesta (508/1978), jonka 1 § (297/1991) kuuluu seuraavasti: ”Markkinatuomioistuimen ylituomarin — tulee myös seurata oikeusperiaatteiden soveltamisen ja laintulkinnan yhdenmukaisuutta markkinatuomioistuimen ratkaisuihin.” Vaikka tämä on selviö kaikkien tuomioistuinten ja muiden viranomaisten päätösten osalta, on korostaminen tässä erityisen ymmärrettävää: liiketoiminnan suunnitteleminen edellyttää viranomaistoiminnan yllätyksettömyyttä. Vaikutuksiltaan samansuuntaisesti vielä edellytetään ratkaisujen tiedottamista saman asetuksen 6 §:ssä: ”Markkinatuomioistuimen ratkaisut on sopivalla tavalla julkaistava.”

<sup>104</sup> Kilpailumenettely L 6.1 §.

<sup>105</sup> Kilpailumenettely L 6.2 §.

<sup>106</sup> Kilpailumenettely L 7.1 §.

<sup>107</sup> Kilpailumenettely L:n nojalla käsiteltävä asia tulee markkinatuomioistuimessa vireille hakemuksella, jonka voi tehdä joko (L markkinatuomioistuimesta (41/1978) 6a § (406/1986)

- elinkeinonharjoittaja, johon Kilpailumenettely L 1–3 §:ssä tarkoitettu menettely kohdistuu tai jonka toimintaa se saattaa vahingoittaa tai

- elinkeinonharjoittajien etujen valvomiseksi toimiva rekisteröity yhdistys.

Markkinatuomioistuimen on heti annettava em. hakemus tiedoksi kuluttaja-asiamiehelle (L markkinatuomioistuimesta 7a.1 § (458/1997)), jonka tulee ilmoittaa markkinatuomioistuimelle, aikooko hän ryhtyä toimenpiteisiin asian johdosta (L markkinatuomioistuimesta 7a.2 § (1062/1978)). Asian käsittely markkinatuomioistuimessa ei edellytä kuluttaja-asiamieheltä myönteistä vastausta, mutta jos vastaus on myönteinen (ja kuluttaja-asiamies täten saattaa asian markkinatuomioistuimen käsiteltäväksi), elinkeinonharjoittajan tai elinkeinonharjoittajien yhdistyksen hakemus on otettava käsiteltäväksi kuluttaja-asiamiehen ajan asian yhteydessä (L markkinatuomioistuimesta 7a.4 § (1062/1978)).

### 1.3.3. Ehtojen kohtuullistaminen ja hinnan ilmoittaminen

Sopimusehtojen etukäteistä kohtuullistamista ja hinnan ilmoittamista koskien myös asunnonvälityksen osalta voimassa ovat kuluttajansuojalain 3 luku (sopimusehtojen, erityisesti vakiosopimusehtojen, etukäteiskohtuullistaminen), L elinkeinonharjoittajien välisten sopimusehtojen sääntelystä (1062/1993), hintamerkintäasetus (1359/1999) ja kuluttaja-asiamiehen vuonna 1997 antamat ohjeet hinnan ilmoittamisesta vuokra-asunnonvälityksessä.<sup>108</sup>

Jos välitysliike tarjoaa palvelujaan vain tietyillä ehdoilla tai antaa ymmärtää, että se ei suostu myymään palvelujaan muilla ehdoilla eli ei suostu neuvottelemaan muista ehdoista, tarjonnan ehdot voidaan kuluttajansuojalain 3 luvun nojalla kohtuullistaa viranomaisten toimesta; kysymys ei tällöin ole kohtuullistamisesta yksittäisessä riitatapauksessa (kahden oikeussubjektin välillä), vaan kysymys on siitä, että kuluttajien valinnanmahdollisuuksien katsotaan rajoittuvan siksi, että sopimus on tehtävä tiettyin ehdoin 'ota-tai-jätä'-periaatteella. Tällainen tarjonnassa noudatettavien sopimusehtojen kohtuullistaminen tullee kysymykseen lähinnä silloin, kun asunnonvälittäjien ehtoyhteistyö johtaa siihen, että kuluttaja ei voi hankkia palveluja markkinoilta ehdoin, joista hän voi neuvotella, tai ehdoin, jotka ovat hänen kannaltaan kohtuulliset.<sup>109</sup> Käytännössähän

<sup>108</sup> Oikeustoimilain säännökset kohtuullistamisesta koskevat jo tehdyn sopimuksen (jälkikäteis)sovittelua, joten sitä ei tässä luvussa käsitellä.

<sup>109</sup> Nykyään sanaa kohtuullisuus tai muita vastaavia kohtuullisuutta tarkoittavia sanoja käytetään oikeudellisessa kielenkäytössä erittäin usein. Näiden merkityssisältö jää kuitenkin usein – tai jopa yleensä – ilmoittamatta. Juridisesti ei määrittelyjä liene suoritettu niin täsmällisesti, että siitä voitaisiin tehdä johtopäätöksiä; lähinnä kohtuullisuuden määritelmiin on pyritty oikeustoimen kohtuullistamista koskevista lakien esitoissa yms. Niistäkään ei kuitenkaan jokaista käytännön yksittäistapausta varten ole ammennettavissa argumentteja. Myös yleiskielessä terminologia on epäselvä. Risto Haarala, tunnettu suomen kielen auktoriteetti, otti 'kohtuullisen' vastikään esimerkiksi siitä, millä tavoin kieli on lyhyen ajan sisällä muuttunut (Vaivihkaisia merkityksenmuutoksia, Duodecim 2001:18 s. 1871): "Sana kohtuullinen tarkoitti vielä runsaat kymmenen vuotta sitten sopivaa, asianmukaista, ei liiallista. Joskus 1980-luvun loppupuolella se alkoi sekaantua sanaan kohtalainen, jonka merkitys on tyydyttävä, mukiinmenevä, melko hyvä, melko suuri tms. — Tällaiset merkityksenmuutokset luovat epävarmuutta kielenkäyttöön. Asiatyhteys auttaa useimmiten tulkitsemaan kaiken parhain päin, mutta enää ei voi olla täysin varma siitä, tarkoittaako joku "kohtuullisella alkoholinkäytöllä" ei liiallista vai melko runsasta."

Juridisessa kielenkäytössä ongelma on ehkä vieläkin suurempi, sillä merkitysten pitäisi olla aivan erityisen täsmällisiä. Kuitenkin kohtuullisuudella tarkoitaneen milloin mitään. Erityisen selvästi tämä on tullut kuitenkin esille kohtuullisuus-sanan vastakohdan, kohtuuttomuus-sanan, käytössä: kun kirjoittaja ei pidä jotain asiaa mielestään suotavana, mutta ei määrittele tämän arvionsa kriteerejä, hän ilmoittaa asiantilan olevan kohtuuton. Sanasta on tullut eräänlainen auktoritatiivinen meta-argumentti.

markkinoilla on silloin tarjolla vain yhdenlaiset ehdot, eli markkinat ovat hyvin rajoittuneet.<sup>110</sup>

Vastaavat säännökset niitä tapauksia varten, joissa elinkeinonharjoittaja myy tai tarjoaa myytäväksi hyödykkeitä toisille elinkeinonharjoittajille, ovat laissa elinkeinonharjoittajien välisten sopimusehtojen sääntelystä. Tämän säädöksen soveltaminen tulee kyseeseen asunnonvälityspalvelujen markkinoinnissa niiden vuokranantajien osalta, joita ei pidetä kuluttajina hankkiessaan tällaisia palveluja asunnonvälityslikkeeltä; kun vuokranantaja ei pidetä kuluttajana, hänet katsotaan tässä toiminnassaan elinkeinonharjoittajaksi. Lain 1.1 §:n mukaan elinkeinonharjoittajien välisissä sopimuksissa ei saa käyttää ehtoa, joka on sopimuksissa toisena osapuolena olevien elinkeinonharjoittajien kannalta kohtuuton ottaen huomioon toisena osapuolena olevien elinkeinonharjoittajien heikommasta asemasta johtuva suojan tarve ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Edellytetään siis, että elinkeinonharjoittajien asemat ovat epätasapainoiset. Kun monesti vuokranantajat ovat henkilöitä, jotka harjoittavat tätä toimintaa sivutoimisesti ja harrastusluonteisesti ja joilla kullakin on vain muutamia asuntoja, lainkohta epäilemättä soveltuu heidän ja välityslikkeiden välisiin sopimuksiin. Olennaista tämän säännöksen tulkinnan kannalta on kuitenkin myös kilpailutilanne: jos palvelujen tarjoajia on paljon, ei yleensä voitane katsoa, että em. toisen osapuolen 'heikompi asema' voisi syntyä. On tosin mahdollista, että jos välityslikkeiden tarjonta supistuu tai yhdenmukaistuu (homogenisoituu) välittäjien välisen ehtoyhteistyön seurauksena, kilpailutilanne muodostuu juuri sellaiseksi, jota em. lainkohdalla tarkoitetaan.<sup>111</sup>

Kuluttaja-asiamiehen alkuvuodesta 1997 antamassa ohjeessa, joka koski hinnan ilmoittamista vuokra-asunnonvälityksessä (ohje on voimassa, vaik-

<sup>110</sup> Kuluttajaviranomaisten menettely kuluttajansuojalain 3 lukua sovellettaessa vastaa menettelyä, joka edellä luvussa 1.3.2. esiteltiin.

<sup>111</sup> Jos markkinatuomioistuimien katsoo 1.1 §:ssä tarkoitetun tunnusmerkistön täyttyvän, se voi kieltää tällaisen tai vastaavan ehdon käyttämisen vastaisuudessa (1.2 ja 2.1 §). Markkinatuomioistuimen on tehostettava kieltoa uhkasakolla, jollei se erityisestä syystä ole tarpeeton (1.2 §). Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös ao. elinkeinonharjoittajan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa (1.3 §). Markkinatuomioistuin voi antaa kiellon väliaikaisena, jolloin kielto on voimassa, kunnes asia on lopullisesti ratkaistu (2.1 §).

ka hintamerkintäasetus on sen antamisen jälkeen uudistettu<sup>112</sup>), kerrottiin, miten välityspalvelun hinta on ilmoitettava kuluttajansuojalain 2 luvun ja hintamerkintäasetuksen mukaan markkinoitaessa välityspalvelua kuluttajille. Kuluttaja-asiamies katsoi, että asunnonvälityspalvelun sisältö on siinä mielessä vakiintunut, että se sellaisenaan täyttää hintamerkintäasetuksessa tarkoitetun yksilöidyn palvelun kriteerit: välityspalvelun hinta on siis kerrottava yleensä kaikessa asunnonvälityspalvelun markkinoinnissa. Hinta tulee kertoa sille markkinoinnin kohderyhmälle, jolta peritään maksu palveluista. Kuluttaja-asiamiehen ohjeen mukaan markkinoinnissa ilmoitetaan hinta, jolla asunnonvälittäjä yleisesti tarjoaa välityspalveluaan; hinta on ilmoitettava – kuten asetuskin edellyttää – kokonaishintana, johon sisältyy arvonlisävero. Jos välittäjä soveltaa erilaisia palkkioperusteita asunnon koosta tai muusta seikasta riippuen, eri palkkiovaihtoehdot on markkinoinnissa kerrottava. Myös mahdollisesti sovellettava vähimmäis- ja enimmäispalkkio on ilmoitettava palkkioperusteen yhteydessä. Välityspalkkion lisäksi markkinoinnissa on ilmoitettava asunnonhakijalta perittävät kulukorvaukset. Jollei välityspalvelun hintaa mainita, ilmaistaan, että välityspalvelu on maksuton.

<sup>112</sup> Ks. HE 2000:58 s. 4.

Entinen hintamerkintäasetus (asetus kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa) 9/1989, uusi samanniminen hintamerkintäasetus 1359/1999 (voimaan 1.4.2000). Hintamerkintäasetus koskee kuluttajansuojalaissa (38/1978) tarkoitettujen kulutushyödykkeiden myyntihintojen ja yksikköhintojen ilmoittamista markkinoinnissa. Hintamerkintäasetuksen mukaan kulutushyödykkeen myyntihinta ja yksikköhinta on ilmoitettava silloin, kun kuluttajille markkinoidaan yksilöityä kulutushyödykettä. Hinta on ilmoitettava selkeällä ja yksiselitteisellä sekä helposti ymmärrettävällä ja havaittavalla tavalla. Asetuksen mukaan myyntihinnalla tarkoitetaan palveluksesta (tarkoittaa tässä palvelua) perittävää kokonaishintaa, johon sisältyy siten mm. arvonlisävero; näin esimerkiksi maininta, jossa todetaan, että arvonlisävero lisätään hintaan, ei ole riittävä merkintätapa. Hintamerkintäasetuksen 11 §:ssä on säännöksiä hintamerkinnöistä: kuluttajapalveluksia kuluttajalle tarjoavalla elinkeinonharjoittajalla on oltava maksuluettelo tai muu selvitys maksujen määräytymisperusteista. Se on asetettava paikkaan, jossa se on kuluttajan helposti havaittavissa; mahdollisuuksien mukaan sijoituspaikan tulisi olla myös liikehuoneiston ulkopuolella. Jos kaikkien maksujen tai niiden määräytymisperusteiden merkitseminen luetteloon ei ole mahdollista tarjottavien palvelusten suuren määrän tms. seikan vuoksi, asetuksen mukaan riittää, että luetteloon merkitään tavallisimmat maksut tai niiden määräytymisperusteet. Tällöin kuluttajan saatavissa on kuitenkin oltava täydellinen luettelo maksuista ja niiden määräytymisperusteista, ja täydellisen luettelon saatavuudesta on oltava ilmoitus esillä olevassa luettelossa. Jos palveluksia tarjotaan tai suoritetaan muualla kuin liikehuoneistossa, maksuluettelo tai muu selvitys maksujen määräytymisperusteista on pyydettäessä esitettävä.

Kulutushyödykkeiden hinnan ilmoittamista markkinoinnissa valvovat kuluttaja-asiamies (kuluttajavirasto) ja piirihallintoviranomaisina lääninhallitukset<sup>113</sup>. Jos hinta on ilmoitettu ilmeisesti puutteellisesti tai virheellisesti ja säännösten soveltamiskäytäntö tämänkaltaisissa asioissa on vakiintunut, lääninhallitus voi kieltää tällaisen tai siihen rinnastettavan menettelyn jatkamisen, jos se on kuluttajansuojan kannalta tarpeellista<sup>114</sup>. Elinkeinonharjoittaja voi saattaa tämän kieltopäätöksen markkinatuomioistuihin käsiteltäväksi 14 päivän kuluessa lääninhallituksen päätöksestä tiedon saatuaan; muutoin päätös jää pysyväksi<sup>115</sup>. Lääninhallitus voi asettaa määräämänsä kiellon tehosteeksi uhkasakon, jonka tuomitsee maksettavaksi markkinatuomioistuimien<sup>116</sup>. Vaikka em. asia tulee muutoin markkinatuomioistuimessa vireille asianomaisen elinkeinonharjoittajan hakemuksella, lääninhallituksen antaman kiellon tehostamiseksi asetetun uhkasakon tuomitsemista koskeva asia tulee kuitenkin vireille kuluttaja-asiamiehen hakemuksella<sup>117</sup>.

Jos markkinoinnissa annetaan tietoja vuokrattavana olevasta kohteesta, tulee ilmoittaa myös vuokran tai vuokrapyyntönsä suuruus; tämä perustuu kuluttajien taloudellista turvallisuutta koskevaan Kuluttajansuojal 2:1.2:in. Sama ilmoitusvelvollisuus koskee myös vakuutta.<sup>118</sup> Sanktiona informoinnin laiminlyönnistä on kieltä jatkaa tätä laiminlyöntiä, ja kiellon tehosteenä on uhkasakko<sup>119</sup>.

<sup>113</sup> Kuluttajansuojal 2:10.2 (8/1989).

A Kuluttajavirastosta (1057/1998) 2 §:n mukaan Kuluttajavirasto ja kuluttaja-asiamies ohjaavat lääninhallitusta.

<sup>114</sup> Kuluttajansuojal 2:8a.1 (37/1995).

<sup>115</sup> Kuluttajansuojal 2:8a.2 (37/1995).

<sup>116</sup> Kuluttajansuojal 2:8a.3 (37/1995).

<sup>117</sup> L markkinatuomioistuimesta (41/1978) 6.2 § (38/1995).

<sup>118</sup> Alun perin ilmoitusvelvollisuus koski – kuten edellä esitellyistä kuluttaja-asiamiehen ohjeista ilmenee – myös välityspalvelun hintaa: jollei sitä mainittu, ilmaistiin, että välityspalvelu on maksuton. Nykyisin kuitenkin välityspalvelusta sovitaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen välillä myös välityspalkkion osalta.

<sup>119</sup> Sanktioiden käytännön soveltamisen kuluttaja-asiamies on ilmaissut kannanotoissaan 98/41/1710, 98/41/1712 ja 98/41/1996. Niissä kuluttaja-asiamies muistutti kolmea Jyväskylässä toimivaa välittäjää vuokra-asunnon välitykseen liittyvistä säännöistä. Yritysten markkinointiaineisto oli puutteellista ja epäselvää. Mukana oli yritys, joka oli jo aikaisemmin antanut kirjallisen sitoumuksen periaatteiden noudattamisesta vuokra-asuntojen markkinoinnissa. Kyseiselle välittäjälle todettiin, että jos elinkeinonharjoittaja toimii markkinoinnissaan antamansa sitoumuksen vastaisesti, kuluttaja-asiamies voi kieltää säännösten vastaisen markkinoinnin ja asettaa kiellon tehosteeksi uhkasakon. – Vaikka siis yritykset jäivät kiinni lainvastaisesta markkinoinnista, yksi jopa toistuvasti, eivät sanktiot olleet vielä tälläkään kertaa sovellettavissa, vaan taas kuluttaja-asiamies mainitsi vain tulevaisuuden uhkista.

Elinkeinonharjoittaja on velvollinen antamaan Kuluttajavirastolle kulu-  
tushyödykkeiden vähittäismyyntihintoja koskevia tietoja selvityksiä ja ver-  
tailuja varten sekä kuluttaja-asiamiehelle tietoja valvontatehtäviä varten.  
Kuluttajavirasto voi määrätä tiedot annettaviksi myös lääninhallituksille.  
Kuluttajavirasto ja kuluttaja-asiamies voivat asettaa tiedonantovelvollisuu-  
den tehosteeksi uhkasakon.<sup>120</sup>

#### 1.3.4. Kohti oikeiden tietojen ja oikeiden mielikuvien luomista

Kuluttaja-asiamiehen ja markkinatuomioistuimen kieltojen heikkoutena  
on niiden hidas ja epävarma vaikutuksellisuus. Monesti menettely on jat-  
kunut kauankin ennen kuin kuluttaja-asiamies tulee siitä tietoiseksi (esi-  
merkiksi ilmiannon perusteella) ja ryhtyy toimenpiteisiin. Asian saattami-  
nen markkinatuomioistuimen käsittelyyn vie edelleen aikaa. Seurauksena  
rikkomuksista on uhkasakko, jonka uhmaaminen voi olla taloudellisesti  
kannattavaa. Kun uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi ja uuden uh-  
kasakon määrääminen vievät aikaa, lainvastaisen markkinointitoimen har-  
joittaminen voi jatkua käytännössä loputtomiin: tällöin maksettaviksi aika  
ajoin tulevat uhkasakot voidaan nähdä kannattavan liiketoiminnan kus-  
tannuksiksi.

Kuluttaja-asiamies ja Kuluttajavirasto ovat asunnonvälityksessä harvi-  
naislaatuisten kolmioasetelman kanssa tekemisissä: valvonnan kohteena  
ovat niin vuokralaisen (asunnonhakijan) kuin vuokranantajankin edut (jos  
vuokranantajakin on kuluttaja) välitysliikkeeseen nähden. Ongelmalliseksi  
tilanne tulee, kun asetelmaan sisältyy ristiriita em. kahden kuluttajan –  
silloin kun myös vuokranantaja on kuluttaja – välillä. Tällöin kuluttaja-  
asiamies voi olla vain puolueeton asiantuntija.

Neuvoja kuluttaja (ja osittain myös elinkeinonharjoittaja) voi saada mo-  
neltakin viranomaiselta, ja monien viranomaisten tehtäviin kuuluu neu-  
vonnasta huolehtiminen. Erityisesti *Kuluttajaviraston* tehtävänä on huo-  
lehtia kuluttajavalistuksesta ja kuluttajaneuvonnan ohjauksesta<sup>121</sup>. Kulut-  
tajaviraston on annettava paitsi kuluttajille myös elinkeinonharjoittajille

<sup>120</sup> L Kuluttajavirastosta 4 §.

<sup>121</sup> A Kuluttajavirastosta (1057/1998) 1.1 § 2 kohta.

Yksi keskusteluissa monesti unohdettu elin on kauppa- ja teollisuusministeriön yhteydessä  
toimiva kuluttaja-asioiden käsittelemistä ja kuluttajapolitiikkaan kuuluvien kysymysten  
yhteensovittamista varten muodostettu elin, *kuluttaja-asiain neuvottelukunta*, jota koskee  
säädöslausalla A kuluttaja-asiain neuvottelukunnasta (317/1990). Asetuksen 3 §:n mukaan  
neuvottelukunnan tehtävänä on mm.

tietoja viraston ja kuluttaja-asiamiehen toimialaan kuuluvan lainsäädännön sisällöstä ja soveltamiskäytännöstä. Lisäksi tärkeimmät ratkaisut on sopivalla tavalla julkaistava.<sup>122</sup> Niinikään *kunnallisen kuluttajaneuvonnan* palvelut ovat niin kuluttajien kuin elinkeinonharjoittajienkin käytettävissä. Jokaisen kunnan on järjestettävä kuluttajaneuvontaa. Tässä kuluttajaneuvonnassa 'annetaan yleistä valistusta ja henkilökohtaista neuvontaa kulutuspäätösten kannalta merkittävistä asioista sekä kuluttajan asemasta'.<sup>123</sup>

'Yleistajuisiin' lähteisiin joutuvat asiantuntemattomat tietoa tarvitsevat henkilöt turvautumaan yksinkertaisesti siksi, että ne ovat tavoitettavissa ja niiden teksti on näennäisesti helppolukuista. Tällaisilta lähteiltä vaaditaan kuitenkin paljon enemmän kuin asiantuntijoille suunnatuilta lähteiltä. Yksinkertaisesta esittämistavasta huolimatta niiden on tarjottava sekä oikeita tietoja että oikeita mielikuvia, ja lisäksi niiden on 'toimittava' myös kriittikittömän lukijan palvelijana. Virheet tai väärät mielikuvat johtavat helposti siihen, että markkinoiden 'kitka' lisääntyy. Tämän vuoksi informoinnilta on edellytettävä erityisen paljon, ja virheellisiä mielikuvia herättävään informointiin tulee suhtautua erityisen ankarasti. 'Yleistajuisten' lähteiden on syytä siis olla aivan erityisen ankaran kritiikin kohteena. Informaation olisi sisällettävä luotettavaa *tietoa*, koska se kohdistetaan ehkä hyvinkin asiantuntemattomiin maallikoihin, jotka toimivat paljolti julkisuudesta saamiensa mielikuvien ja uskomustensa varassa. Oikea tietokaan ei riitä, vaan sinänsä oikean tiedonkin pitäisi antaa vielä *oikea mielikuva*. Varsin yleistä vuokraustilanteessa on, että vuokralainen suhtautuu vuokranantajaan kyynisesti peläten tulevaisuutta petetyksi; tämä saattaa aiheuttaa myös sen, että vuokrasopimusneuvottelut eivät johdakaan parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen vaan sellaiseen tulokseen, johon vuokralainen saadaan luottamaan<sup>124</sup>. Oikea tieto ja oikea informointi (joka sisältää adekvaatin tiedon lisäksi oikeiden mielikuvien luomisen) olisi tärkeää vuokramarkkinoiden toimivuuden ja tehokkuuden aikaansaamiseksi.

-seurata kuluttaja-asioiden yleistä kehitystä ja kuluttaja-asioita käsittelevien viranomaisten toimintaa sekä tehdä tämän perusteella tarpeellisiksi katsomiaan esityksiä ja aloitteita kuluttajien aseman parantamiseksi ja kuluttaja-asioiden hoidon tehostamiseksi sekä -antaa lausuntoja kuluttajatutkimusta, kuluttajansuojaa ja kuluttajavalistusta koskevista asioista sekä muista kuluttajan kannalta merkittävistä toimenpiteistä.

<sup>122</sup> A Kuluttajavirastosta 11 §.

<sup>123</sup> L kuluttajaneuvonnan järjestämisestä kunnassa (72/1992) 1 § ja 2 § 1 kohta.

<sup>124</sup> Usein vuokra-asunnon välittäjät joutuvat toteamaan vuokrasopimusneuvottelujen yhteydessä vuokranantajan ehdotuksista suurinpiirtein seuraavasti: "Vuokranantajan vuokrasopimusluonnos on ihan fiksusti ajateltu, kattava ja lainmukainen sekä toimisi kaikkien eduksi. Kuitenkaan se ei ole käytännössä toteuttamiskelpoinen, sillä tiedotusvälineet luovat mielikuvaa toisenlaisesta 'totuudesta', jota vuokralaiset uskovat."



Otettakoon seuraavaksi esiin muutama esimerkki kuluttajille suunnatusta asunnonvälitystä koskeneesta informoinnista.

Kuluttaja-asiamies oli laittanut ilmoituksen muutamiin päivälehtiin siinä päivänä, jona vuokra-asunnonvälitystä koskeva uusi lainsäädäntö tuli voimaan, eli 1.3.2001. Tiedote oli sisällöltään seuraava:

”Kuluttaja-asiamies tiedottaa: Etsitkö vuokra-asuntoa välittäjän kautta?

Uusi asunnonvälityslaki tuli voimaan 1.3.2001. Lain mukaan välityspalkkion maksaa se, joka on tehnyt toimeksiantosopimuksen välittäjän kanssa. Vuokralainen ei siis enää automaattisesti joudu maksamaan välityspalkkiota. Toimeksiantosopimuksen voi jatkossa tehdä joko vuokranantaja tai vuokralainen.

Toimeksiantosuhteen pitää kuitenkin olla todellinen. Sopimusta ei saa tehdä vain siksi, että palkkio voitaisiin periä vuokralaiselta. Lain mukaan vuokralaisen kanssa esim. juuri ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tehty toimeksiantosopimus ei ole pätevä. Lain kiertämistä voi olla myös se, että välittäjä vaatii asunnon etsijältä toimeksiantosopimuksen vain näyttääkseen vuokrattavaa asuntoa.

Ota tällaisissa ongelmissa yhteys kuluttaja-asiamieheen! Soita neuvontaan ma-pe klo 9–15 p. (09)77267821 tai lähetä viesti osoitteeseen [posti@kuluttajavirasto.fi](mailto:posti@kuluttajavirasto.fi), fax (09)77267557, postiosoite Kuluttaja-asiamies, PL 5, 00531 Helsinki.”

Maininta, että toimeksiantosopimuksen pitää olla sellainen, ettei sitä tehdä vain palkkion perimiseksi vuokralaiselta, ei perustu lakiin vaan lain esitöihin<sup>125</sup>. Lisäksi on huomattava, ettei mainitulla tavalla tehty toimeksiantosopimus liene tällä perusteella varmuudella pätemätön, vaikka kuluttaja-asiamiehen ilmoituksessa sanotaan sanatarkasti: ”Lain mukaan vuokralaisen kanssa esim. juuri ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tehty toimeksiantosopimus ei ole pätevä.” Tällaista toimeksiantosopimukseen nimenomaisesti kajoavaa lakia ei liene olemassa, joten ilmeisesti kuluttaja-asiamies tarkoittaa termillä ’laki’ lainsäädäntöä tai oikeusjärjestystä yleisemmin; silloin pätemättömyysperusteeksi voitaneen katsoa oikeustoimilain 3 luvun pätemättömyyssäännökset, erityisesti yleislauseke (33 §). Tällöin kysymys on kuitenkin väitteenvaraisesta pätemättömyydestä; viranomainen ei siis ota pätemättömyyttä viran puolesta huomioon (ts. kysymys ei ole mitättömyydestä), vaan oikeustoimen pätemättömäksi julistaminen edellyttää tuomioistuimen päätöstä. Merkillisemmäksi kuluttaja-asiamie-

<sup>125</sup> Kuluttaja-asiamies on ilmeisesti tehnyt johtopäätöksiä VäilitysliikeL 4 §:stä sekä VäilitysL:n esitöistä, HE 2000:58 s. 22.

hen ilmoitus etenee välittömästi seuraavassa virkkeessä: ”Lain kiertämistä voi olla myös se, että välittäjä vaatii asunnon etsijältä toimeksiantosopimuksen vain näyttääkseen vuokrattavaa asuntoa.” Siis tämä on hänen mielestään lain kiertämistä; näin esitöiden mukaan epäilemättä onkin. Mutta mihin viittaa virkkeen ensimmäisessä lauseessa oleva sana ’myös’? Sen täytyy viitata johonkin juuri aiemmin kuvailtuun tosiseikastoon, joka siis olisi niinikään lain kiertämistä. Kuitenkin välittömästi ao. lausuman edellä on esitetty, minkä kuluttaja-asiamies ilmoittaa olevan lain mukaisen pätemättömyyden tunnusmerkistö. Ongelma jää ratkaisua vaille.

Kuluttaja-asiamiehen viran luonteeseen kuuluu ’ylilyöntien’ esittäminen; hänen, toisin kuin viranomaisten yleensä, ei tarvitse kannanotoissaan pitäytyä lain mukaisten kannanottojen esittämisessä<sup>126</sup>. Muiden viranomaisten, kuten markkinatuomioistuimen, tehtävänä on sittemmin ’testata’ näiden mahdollisesti ylilyövienkin kannanottojen lainmukaisuus.<sup>127</sup> Nyt käsillä olevassa kuluttaja-asiamiehen kampanjassa tulee kuitenkin muistaa, että ilmoituksen ’ylilyönnin’ kohderyhmänä olivat sanomalehden lukijat, eli ’suuri yleisö’. Tälle lukijakunnalle asetettiin näin erittäin suuret vaatimukset tiedon ja ymmärryksen suhteen.

’Suurelle yleisölle’ kohdistetuista yksityisistä kampanjoinneista mielikuvien luomiseksi otettakoon seuraavat Alma Median tuotokset:

- Aamulehti esitti 17.4.2001 etusivun uutisessaan: ”Laki vuokrahuoneistojen välityspalkkioista toimii tarkoitustaan vastaan. Lain oli tarkoitus siirtää välityspalkkio vuokranantajan maksettavaksi, mutta käytännössä vuokralainen maksaa sen yhä.” Koska kysymys ei ollut aprillipäivän uutisesta, tarkoituksena on epäilemättä ollut kampanjoida ’suurelle yleisölle’ tietoa laista jonka nimistä ei ole olemassa ja jonka tarkoitus on ollut sellainen, jota millään lailla ei tähän mennessä ole ollut. Tärkeintä ei kuitenkaan liene se, miten asiat ovat, vaan se, mitä ihmiset saadaan uskomaan.

<sup>126</sup> Kuluttaja-asiamiehen tehtävää voidaan verrata tässä suhteessa eräällä tavalla syyttäjän tehtävään: syyttäjä ei ole esittelijä, vaan tavoitteena pidetään, että osa nostetuista syytteistä hylätään tuomioistuinkäsittelyssä.

<sup>127</sup> Voidaan sanoa, että tämän kaksoisroolinsa vuoksi kuluttaja-asiamiehen tehtävä on erittäin vaikea ja osin jopa mahdoton. Toisaalta hänen tulisi antaa uskottavia ja toteuttamiskelpoisia, Suomen oikeusjärjestyksen mukaisia ratkaisuja; ratkaisujen uskottavuus olisi omiaan nopeuttamaan asioiden hoitoa ja alentamaan kustannuksia, jos moniportainen asian käsittely osoittautuisi lopullisen ratkaisun kannalta aina turhaksi. Toisaalta kuluttaja-asiamiehen kuitenkin tulee tehdä kokeilevia ’avauksia’ säännösten uusiksi tulkinnoiksi eli erisisältöisiä ’ylilyöntejä’. Molemmat roolit ovat yhteiskunnan kannalta tärkeitä, mutta niiden soveltuvuutta saman viran tehtäviin on erityisen aiheellista kritisoida.

- Edelleen yhdeksi monista esimerkeistä voidaan ottaa MTV3:n 'Seitsemän uutisissa' 12.5.2001 esitetty, jossa mainittiin, että lain mukaan välityspalkkio tulee toimeksiantajan, siis yleensä vuokranantajan, maksettavaksi.

Ehkä ensimmäinen 'suurelle yleisölle' tarkoitettu tiedotus, joka käsitteli *kattavasti* esille otettuja vuokra-asunnon välitystä koskevia seikkoja, ja joka oli sisällöltään ilmeisen virheetön, julkaistiin vasta Yleisradion TV 1:n 4.7.2001 klo 20.30 alkaneessa uutislähetyksessä. Muutoin tiedottamiseen tutustuvalta – siis asiantuntemattomalta 'maallikoltakin' – näytetään edellytetyn varsin suuria perustietoja ja kriittistä asennoitumista.

Vaikka edellä esitetty käsittelee vain 'suuren yleisön' informoimista, vastaavanlaista häilyvyyttä on nähtävissä ammattilaisillekin tarkoitettussa aineistossa. Esimerkkinä voidaan mainita virke Kasson teoksesta *Huoneenvuokrasopimukset*, jossa kirjoitetaan: "Välitysliikkeen kanssa sopimuksen tehnyt (tavallisimmin omistaja) kutsutaan *toimeksiantajaksi* ja lopullisen vuokrasopimuksen toista osapuolta (tavallisimmin vuokralainen) *toimeksiantajan vastapuoleksi*."<sup>128</sup> Käsitteet siitä, kuka on tavallisesti toimeksiantaja, eivät noudattane sitä, millainen tilanne lainmuutoksen jälkeen on todellisuudessa: ylivoimaisesti suurin osa, se voidaan ilman tilastollista näyttöäkin sanoa, toimeksiantajista on asunnonhakijoita. Tilanne on lainmuutoksen jälkeen selvästi muuttunut, eikä se miellyttänyt, joka siteerauksesta saattaa jollekin tulla, ts. että vuokranantaja yhä tekee toimeksiannon mutta vuokralainen maksaa palkkion, enää voi pitää yleisesti paikkansa.

### 1.3.5. Asunnonvälittäjien yhteistyön rajoitteet; pari kilpailuoikeudellista huomiota

Jos vähintään kaksi asunnonvälitysliikettä sopii keskenään välityksen ehdoista tai siitä, millä ehdoilla joku otetaan (hyväksytään) asiakkaaksi, kyseessä on *horisontaalinen kartelli*. Horisontaalista kartellia koskee L kilpailunrajoituksista (KilpailunrajoitusL, 480/1992) 6 §: "Samalla tuotantotai jakeluportaalla toimivat elinkeinonharjoittajat tai näiden yhteenliittymät eivät saa sopimuksella, päätöksellä tai niihin rinnastettavalla menettelyllä:

<sup>128</sup> Kasso, Matti: *Huoneenvuokrasopimukset*, 2. p., Jyväskylä 2001, s. 180.

- 1) määrätä tai suosittaa elinkeinotoiminnassa perittäviä tai maksettavia hintoja tai vastikkeitä; tai
- 2) rajoittaa tuotantoa, jakaa markkinoita tai hankintalähteitä, elleivät ne ole välttämättömiä järjestelyille, jotka tehostavat tuotantoa tai jakelua taikka edistävät teknistä tai taloudellista kehitystä ja hyöty pääosaltaan tulee asiakkaille tai kuluttajille<sup>129</sup>.<sup>130</sup>

Mahdollista on myös se, että välitysliikkeet ryhtyvät yhteistyöhön vasta saatuaan tarjouspyynnön. Tällöin kysymyksessä on *tarjouskartelli*, jota koskee KilpailunrajoitusL 5.1 §. Tämä säännös kuuluu seuraavasti: ”Elinkeinotoiminnassa ei saa soveltaa sopimusta tai yhteisymmärryksessä toisen kanssa muuta järjestelyä, jonka mukaan tavaran myymistä, ostamista tai palveluksen suorittamista koskevassa tarjouskilpailussa:

- 1) jonkun on luovuttava tarjouksen tekemisestä;
- 2) jonkun on annettava korkeampi tai alempi tarjous kuin toisen; tai
- 3) tarjoushinta, ennakko tai luottoehto muutoin perustuu tarjoajien yhteistoimintaan sellaisessa tarjouskilpailussa.”<sup>131</sup>

Edelleen on mahdollista, että jollakin paikkakunnalla tai alueella yksi välitysliike on niin merkittävä, että se pystyy toimimaan kilpailijoista piittaamatta<sup>132</sup>. Tällainen *määrävä markkina-asema* ei ole KilpailunrajoitusL:n mukaan suinkaan kielletty, mutta määrävässä markkina-asemassa oleva yritys joutuu erityisen tarkkailun alaiseksi, ja lain 7 §:n mukaan määrävän markkina-aseman väärinkäyttö on kiellettyä<sup>133</sup>.

KilpailunrajoitusL 5.1, 6 tai 7 §:n rikkomisesta sanktioksi voi kilpailuneuvosto määrätä 8 §:n mukaisen kilpailunrikkomismaksun eli seuraamusmaksun, joka voi olla varsin suurikin<sup>134</sup>. Vastaisen menettelyn ohjaa-

<sup>129</sup> Näiden poikkeuksien toteuttamiseksi tulee saada KilpailunrajoitusL 19 §:n mukainen poikkeuslupa tai 19a §:n mukainen puuttumattomuustodistus.

Poikkeusluvasta ks. Kuoppamäki, Petri: Kilpailuoikeuden perusteet, Vantaa 2000, s. 87–107; puuttumattomuustodistuksesta ks. Kuoppamäki 2000 s. 54.

<sup>130</sup> Horisontaalisesta kartellista ks. esim. Kuoppamäki 2000 s. 61–107.

<sup>131</sup> Tarjouskartellista ks. esim. Kuoppamäki 2000 s. 74–77.

<sup>132</sup> Ks. KilpailunrajoitusL 3.1 §.

<sup>133</sup> Määrävän markkina-aseman väärinkäytöstä ks. esim. Kuoppamäki 2000 s. 155–178. Erityisesti on huomattava, että 7 §:ssä esitetty väärinkäyttötapojen luettelo ei ole tyhjentävä, vaan luettelon edellä käytetään sanontaa ’muun ohella’; paljolti viranomaisen harkinnasta tällöin riippuu, onko jokin toimenpide määrävän markkina-aseman väärinkäyttöä vai ei.

<sup>134</sup> Ks. esim. Kuoppamäki 2000 s. 51–54.

miseksi kilpailuneuvosto voi paitsi 16 §:n (303/1998) nojalla kieltää menettelyn jatkamisen myös asettaa 17.1 §:n (303/1998) nojalla uhkasakon<sup>135</sup>.

Kilpailuoikeudellisesti on otettava huomioon myös *yrityskauppoja* koskeva sääntely ja valvonta. Jos yrityskaupan tuloksena syntyvä yritys ilmeisesti johtaa kilpailun olennaiseen rajoittumiseen toimialalla ja -alueella, viranomainen voi kieltää yrityskaupan tai asettaa sille ehtoja KilpailunrajoitusL 3 a luvun (303/1998) nojalla.<sup>136</sup>

## 1.4. Valvonta, pakkokeinot ja elinkeino-oikeudelliset sanktiot

### 1.4.0. Valvonnasta ja pakkokeinoista

Tyypilliseen oikeuslauseeseen kuuluu kaksi osaa, nimittäin peruslause ja tehostelause. Peruslause sisältää käskyn, kiellon, luvan tai kelpuutuksen. Tehostelause asettaa peruslauseen tehosteeksi sanktion. Jollei ole keinoa sanktoida, ei ole uhkaakaan sen käyttämisestä.

Ne tarkoitusperät, joiden vuoksi määrätty elinkeinot on säädetty luvanvaraisiksi, tuskin voivat toteutua, ellei järjestetä riittävää *valvontaa*. Valvontaan kuuluu toiminnan tarkkaileminen sen selvittämiseksi, tapahtuuko tuo toiminta sitä koskevien säännösten yms. mukaisesti. Lisäksi valvontaan kuuluvat toimenpiteet sen johdosta, että valvonnan alainen toiminta on poikennut sallitusta.

Asunnonvälityksen elinkeino-oikeudellisena valvontaviranomaisena on se lääninhallitus, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty (tai jonka rekisteriin se olisi pitänyt merkitä)<sup>137</sup>. Jos välitysliikkeellä on toimipaikka myös toisessa läänissä, ko. toimipaikan osalta valvonta tapahtuu rekisteriviranomaisena toimivan lääninhallituksen ja ao. paikallisen lääninhallituksen välisenä yhteistyönä<sup>138</sup>.

<sup>135</sup> Ks. esim. Kuoppamäki 2000 s. 48–51.

<sup>136</sup> Yrityskauppojen sääntelystä ja valvonnasta ks. esim. Kuoppamäki 2000 s. 179–221.

<sup>137</sup> VälitysliikeL 17.1 §.

<sup>138</sup> HE 2000:61 s. 21.

Välitysliikkeen on pidettävä vastaanotetuista toimeksiannoista päiväkirjaa<sup>139</sup>. Tämä toimeksiantopäiväkirja on pyynnöstä annettava lääninhallitukselle samoin kuin muut valvontaa varten tarvittavat tiedot ja asiakirjat<sup>140</sup>. Välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä annettava valvontaa varten tarpeelliset tiedot ja asiakirjat, vaikka niihin sisältyisi välitysliikkeen asiakkaan liike- ja ammattisalaisuudeksi katsottavia tietoja tai sellaisia asiakkaan henkilöön liittyviä tietoja, joita välitysliike ei muuten saisi ilmaista ulkopuoliselle. Valvonta koskee myös automaattisen tietojenkäsittelyn avulla tallennettuja tietoja, joiden on oltava valvontaviranomaisen saatavilla selväkielisinä, siis esimerkiksi luettavissa valvonnan yhteydessä tietokonepäätteeltä tai tulostettavissa paperille.<sup>141</sup> Toimeksiantopäiväkirjaan liittyviä asiakirjoja ovat mm. vastaanotetuista toimeksiannoista laaditut kirjalliset toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat ja esitteet. Muita asiakirjoja voivat olla esimerkiksi välitysliikkeen tilinpäätösasiakirjat eli jäljennös tilintarkastuskertomuksesta ja tilinpäätöksestä liitteineen. Pyyntöä välitysliikkeen on annettava tiedot myös siitä, miten se on huolehtinut asiakasvarojen erillään pitämisestä ja säilyttämisestä.<sup>142</sup>

Onko viranomaisella oikeus suorittaa tarkastuksia? Kysymykseen antaa Uotila vastauksen, että valvontaviranomaisella on vain nimenomaisen säännöksen nojalla valta toimittaa tarkastus elinkeinonharjoittajan liikkeessä<sup>143</sup>. Hän toteaa yleisenä periaatteena valvonnan tehosteiden käytössä olevan, että valvontaviranomainen voi käyttää vain sellaisia tehosteita, jotka perustuvat lakiin tai sen nojalla annettuihin alemmanasteisiin säädöksiin. Toiseksi on otettava huomioon suhteellisuusperiaate: viranomaisen toimenpiteiden tulee ankaruudeltaan olla oikeassa suhteessa siihen rikkomukseen tai laiminlyöntiin, joka on toimenpiteen aiheena.<sup>144</sup>

<sup>139</sup> VälitysliikeL 10 §.

<sup>140</sup> VälitysliikeL 17.2 §.

<sup>141</sup> HE 2000:61 s. 22.

<sup>142</sup> HE 2000:61 s. 22.

Välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista; nämä asiakasvarat on "talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla" (VälitysliikeL 11 §). Tällainen varojen erillisyyden on tärkeä mm. asiakkaan suojaamiseksi välitysliikkeen velkojia vastaan. Jos asiakasvaroja ei säilytetä erillään, on riski, että ne ulosmitataan välitysliikkeen velasta tai niiden katsotaan kuuluvan välitysliikkeen konkurssipesään. (HE 2000:61 s. 20)

<sup>143</sup> Uotila 1967 s. 179.

<sup>144</sup> Uotila 1967 s. 182.

Uotila 1967 s. 178–179: "Voidaanko päätellä, että se, joka on velvollinen alistumaan tarkastukseen, on velvollinen myös antamaan viranomaisen vaatimat tiedot? Näin ei nähtävästi ole asianlaista. — elinkeinonharjoittaja voi tällaisessa tapauksessa, jos tietoja vaaditaan, suorittaa valinnan: Hän voi ja käytännössä usein antaa vaaditut tiedot mieluummin kuin

Lääninhallituksen *pakkokeinoja* koskevalla päätöksellä on välitystoiminnan harjoittajaa oikeudellisesti sitova merkitys, joten se on tehtävä kirjallisesti ja annettava tiedoksi asianosaisille. Päätös annetaan tiedoksi siinä järjestyksessä kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/1966) säädetään. Yleisen kuulemisperiaatteen mukaisesti lääninhallituksen on ennen kiellon antamista varattava asianomaiselle tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. HallintomenettelyL 24 §:n mukaan päätös on perusteltava ilmoittamalla sen perusteena olevat pääasialliset tosiseikat sekä säännökset ja määräykset<sup>145</sup>. Kuitenkin tällainenkin 'perustelu' voidaan jättää esittämättä (1) jos päätöksellä hyväksytään vaatimus, joka ei koske toista asianosaista, tai jos perusteleminen on muusta syystä ilmeisen tarpeetonta (2) jos asia koskee sellaisen edun myöntämistä, joka perustuu hakijan ominaisuuksien arvioimiseen tai (3) jos perustelua ei voida laatia viivyttämättä huomattavasti päätöksen antamista.

näkee liikehuoneistossaan toimitettavan tarkastuksia. Mutta halutessaan hän voi kieltäytyä antamasta tietoja ja viitata siihen, että valvontaviranomaisella on mahdollisuus hankkia vaatimansa tiedot toimittamalla säännösten mukainen tarkastus. Kysymyksellä voi olla melkoinen taloudellinen merkitys, koska tietojen kerääminen elinkeinonharjoittajan kortistoista, tilikirjoista, kirjeenvaihdosta ja muusta aineistosta saattaa olla aikaa ja kustannuksia vaativa tehtävä."

<sup>145</sup> Vaatimus pääasiallisten tosiseikkojen ilmoittamisesta on tulkittu siten, että viranomaisella on oikeus harkita, mitä se pitää tällaisina. Todenmukaisemman käsityksen 'pääasiallisista tosiseikoista' saisi, jos se muunnettaisiin muotoon 'joitakin viranomaisen tosiseikkoina pitämiä asioita'; edustavuutta (olennaisuutta ja vaikutuksellisuutta) tai kattavuuttahan ei vaadita, mainitaanhan vain 'pääasiallisista'. Myös se, mitä tarkoitetaan 'tosiseikoilla' jää täysin viranomaisen subjektiivisen harkinnan varaan; sitä, miksi viranomainen pitää jotakin tosiseikkana, ei tarvitse perustella. Siis se, mitä tarvittaisiin, jotta päätöksen lukija kykenisi näkemään päätöksentekijän todellisen faktapremissin, ei hallintomenettelylain 24 §:n nojalla näy viranomaisen päätöksestä. Faktapremissin esittämisvaatimuksen sijaan perustelujen tälle osalle esitettäviä vaatimuksia kuvanneekin hyvin erään virkamiehen lausahdus: "Riittää, että muutama rivi täytetään jollakin tekstillä."

Myös se, mitä tässä lainkohdassa lausutaan normien ilmoittamisesta, jättää päätökseen tutustujan vaille tarvittavia tietoja. Riittää, että viranomainen luettelee joitakin tapaukseen liittyviä lainkohtia; se, millä tavalla ne nyt ratkaistavana olevaan tapaukseen liittyvät, voidaan jättää ilmoittamatta. Ilmoittamatta voidaan jättää myös se, onko joitakin muita lainkohtia, joihin ratkaisu on perustettu tai joihin se olisi voitu perustaa. Erittäin oleellista on se, että kaikki muut oikeuslähteet, esimerkiksi lakien esityöt, prejudikaatit sekä reaaliset argumentit voidaan jättää ilmoittamatta; erityisen merkityksellistä tämä on tapauksissa, joissa laki antaa viranomaiselle mahdollisuuden päättää tietyllä tavalla muttei velvoita siihen – tällöinhän viranomaiselle annetaan harkintavaltaa, jossa lain rinnalla tukeudutaan muihin oikeuslähteisiin. Voidaankin kysyä, miksi viranomaisella on mahdollisuus viitata päätöksensä perusteena vain lainkohtaan, joka ei velvoita viranomaista menettelemään juuri tietyllä tavalla. Viranomaisella ei siis ole velvollisuutta perustella päätöstään normipremissin esittämisellä.

Kun viranomaisen ei tarvitse esittää faktapremissia eikä normipremissia (viranomaisen perusteluvollisuuteen otti nimenomaisesti kantaa Hämeenlinnan hallinto-oikeus tapauksessa 01/0112/4: hallintomenettelylain 24 § ei edellytä perusteluilta enempää kuin yllä

#### 1.4.1. Kiellot, kehotukset ja varoitukset

VälitysliikeL 18.1 §:n mukaan lääninhallituksen on *kielletävä välitystoiminta*, ”jota harjoitetaan tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä”. Säännös sinänsä on hieman paradoksaalinen: sen mukaan lääninhallituksen tulee kieltää toiminta, joka jo muutenkin on kiellettyä. Yleensä kiello tulee kohdistaa välitystoimintaa harjoittavaan luonnolliseen henkilöön, yhteisöön tai muuhun elinkeinonharjoittajaan. Erityisestä syystä lääninhallitus voi kohdistaa kiellon myös (siis edellä mainitun ohella) elinkeinonharjoittajan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii tämän lukuun<sup>146</sup>. Tällainen luonnolliseen, toisen palveluksessa olevaan henkilöön kohdistettu kiello voi olla aiheellinen esimerkiksi silloin kun on syytä uskoa, että yritykselle määrättyä kielloa aiotaan kiertää jatkamalla kiellettyä toimintaa uudessa yrityksessä.<sup>147</sup> Lääninhallituksen on merkittävä VälitysliikeL 18.1 §:ssa tarkoitettu kiello välitysliikerekisteriinsä saman lain 9.2 §:n mukaisesti<sup>148</sup>. Päätöksen toimintakiellosta ja sitä koskevasta VälitysliikeL 9.2 §:n mukaisesta rekisterimerkinnästä tekee se lääninhallitus, jonka alueella välitystoimintaa on tämän lain vastaisesti ilman rekiste-

on esitetty), ei päätös voi myöskään sisältää selostusta siitä, kuinka nämä juridisen päätöksenteon kaksi elementtiä on yhdistetty ja saatu aikaan juuri sellainen päätös kuin on tehty. Avoimen argumentoinnin edellytykset eivät täyty. Ratkaisun todellinen sisältö jää arvailujen varaan, ja esimerkiksi valittaminen jää tällöin ’juupas-eipäs’-argumenttien varaan. Varsinaisista perusteluista ei voida puhua, vaikka hallintomenettelylain 24 §:ssä tätä sanaa käytetäänkin.

Kysymys perusteluvollisuudesta ja oikeudesta tutustua perusteluihin voidaan nähdä rinnakkaisena oikeuden peruskysymykselle: Onko oikeusjärjestyksen ja erityisesti lainkäytön tehtävä pitää kansa kurissa vai olla kansalaisen turvana mielivaltaa vastaan? Jälkimmäinen edellyttää argumentoinnin avoimuutta ja ilmeisesti myös sitä, että päätöksenteon kohteena oleva henkilö voi nähdä praktisen syllogismin sääntöjä noudattavan päättelyn toteutuvan tapauksessaan. Lisäksi se edellyttäisi, että kansalaisten yhdenvertaisuus on selkeästi nähtävissä.

Perustelemisesta yleisesti hallintotuomioistuimissa ks. Huhtanen, Raija: Toimeentulotuen myöntäminen, Jyväskylä 1994, s. 238–259. On huomattava, että yleisissä tuomioistuimissa perustelemisella tarkoitetaan muuta kuin yllä hallintolainkäytöstä on esitetty; ks. oikeudenkäymiskaaren (165/1998) 24 luku, rikosasioiden osalta ks. L oikeudenkäynnistä rikosasioissa (689/1997) 11:4.1, ks. myös (tosin aiemman lainsäädännön voimassa ollessa kirjoitettuna) Kemppinen, Jukka: Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot, Helsinki 1992, s. 327– ja 410–416. Markkinatuomioistuimen päätösten osalta ks. L markkinatuomioistuinten (41/1978) 13.1 §.

<sup>146</sup> VälitysliikeL 18.1 §.

<sup>147</sup> HE 2000:61 s. 22.

<sup>148</sup> VälitysliikeL 9.2 §: ”Rekisteriin merkitään myös tiedot niistä, joille on määrätty 18 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiello harjoittaa välitystoimintaa ilman rekisteröintiä.” – Säännös vaikuttaa oudolta: siinähan sanotaan, että rekisteriin merkitään tapaukset, joissa kielletyn toiminnan harjoittamisesta on määrätty kiello! Tosin tämän menettelyn argumenttina voi olla mahdollisuus paremmin valvoa kiellon noudattamista.



röintiä harjoitettu.<sup>149</sup> Tämä menettely on katsottu tarpeelliseksi, jotta lääninhallitus voi seurata kiellon noudattamista<sup>150</sup>.

Jos välityslieke

- ei riittävän nopeasti ilmoita välitysliekerikisteriin merkittyjen tietojen (mukaan lukien vastaavaa hoitajaa koskevien tietojen) muutoksista lääninhallitukselle,
- ei pidä toimeksiantopäiväkirjaa tai anna sitä tai muita siihen liittyviä asiakirjoja pyynnöstä lääninhallitukselle taikka
- ei pidä hallussaan olevia asiakkaan varoja erillään omista varoistaan ja talleta asiakkaan varoja luotettavalla tavalla,

lääninhallitus *voi* (muttei sillä ole velvollisuutta) *kehottaa välityslieketä täyttämään velvollisuutensa määräajassa*<sup>151</sup>.

VälitysliekeL:n esitoissa todetaan, että koska sekä VälitysliekeL 18.1 §:n että 18.2 §:n tarkoituksena on keskeyttää lain säännösten vastaisesti harjoitettu välitystoiminta, on perusteltua, että kiellon noudattamisella on lyhyt määräaika. Lääninhallitus voi päätöksessään asettaa elinkeinonharjoittajalle määräajan, jonka kuluessa tämän tulee toimeenpanna kieltopäätöksen vaatimat muutokset.<sup>152</sup>

Jos välitysliekkeen vastaava hoitaja ei huolehdi siitä, että

- välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja toimintaa muutenkin harjoitetaan lainmukaisesti tai
- välitysliekkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, joka on hyväksyttävästi suorittanut välittäjäkokeen, tai
- kaikilla välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito,

lääninhallitus *voi* antaa *välitysliekkeelle kirjallisen varoituksen*<sup>153</sup>.

Jos edellä mainitut laiminlyönnit ovat vakavia *tai* jos ne annetusta kehoituksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, lääninhallitus *voi kieltää osaksi tai kokonaan välitysliekkeen toiminnan määräajaksi*, joka on enintään

<sup>149</sup> HE 2000:61 s. 22.

<sup>150</sup> HE 2000:61 s. 19.

<sup>151</sup> VälitysliekeL 18.2 §.

<sup>152</sup> HE 2000:61 s. 23.

<sup>153</sup> VälitysliekeL 18.2 §.

kuusi kuukautta<sup>154</sup>. On syytä korostaa, että vakavissa tapauksissa toiminnan määräaikainen kieltäminen on siis *heti* mahdollinen.<sup>155</sup>

Lääninhallitus voi laiminlyöntien laadusta ja laajuudesta riippuen kieltää joko liikkeen koko välitystoiminnan tai sen osan, esimerkiksi määrätyn toimipaikan taikka tietyn kunnan tai läänin alueella sijaitsevien toimipaikkojen harjoittaman välitystoiminnan. Myös vain tietyssä välitystoimintamuodossa ilmenneet laiminlyönnot voivat vaikuttaa kieltopäätöksen sisältöön. Lääninhallitus voi kohdistaa kieltopäätöksen vain esimerkiksi kiinteistönvälityслиikkeen harjoittamaan vuokrahuoneiston välitykseen, jos laiminlyönnot ovat aiheutuneet ainoastaan tästä välitystoimintamuodosta.<sup>156</sup>

#### 1.4.2. Uhkasakko

Uhkasakko on instituutiona alun perin tarkoitettu motivoimaan tietty henkilö tietyn tehtävän tekemiseen. Kysymys on siis ollut siitä, että tietylle henkilölle tietty tekeminen tai tekemättä jättäminen on uhkasakolla 'hinoiteltu' siten, että vaadittu käyttäytyminen tulisi hänelle/sille taloudellisesti edullisemmaksi vaihtoehdoksi.

VälityслиikeL 18.3 §:ssa toistetaan lääninhallitukselle lääninhallituslain (22/1997) 8 §:n mukaan kuuluva toimivalta asettaa kehotuksen tai kiellon tehosteeksi uhkasakko. Lääninhallitus *voi* siis asettaa antamansa kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon, mutta velvollisuutta siihen ei ole. Poikkeuksena tähän on tapaus, jossa lääninhallitus kieltää välitystoiminnan, jota harjoitetaan ilman rekisteröintiä; tällöin kieltä *on* tehostettava uhkasakolla, ellei se erityisestä syystä ole tarpeetonta<sup>157</sup>.

VälityслиikeL 18.3 §:n mukaan uhkasakkoon sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään. Jos päävelvoite koskee yhteisöä tai säätiötä, uhkasakko kohdistetaan joko yhteisöön tai säätiöön taikka sen päätösvaltaa käyttävän toimielimen jäseniin tai toimitusjohtajaan tai vastaavassa asemassa olevaan muuhun henkilöön<sup>158</sup>. VälityслиikeL 18.3 §:n

<sup>154</sup> VälityслиikeL 18.2 §.

<sup>155</sup> HE 2000:61 s. 22: ”Määräaikainen toimintakieltäminen voi olla aiheellinen esimerkiksi silloin, kun välityслиike on kokonaan laiminlyönyt pitää toimeksiantopäiväkirjaa tai on sekoittanut asiakasvarat omiin varoihinsa taikka kun vastaava hoitaja on annetusta varoituksesta huolimatta toistuvasti laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa.”

<sup>156</sup> HE 2000:61 s. 22.

<sup>157</sup> VälityслиikeL 18.3 §.

<sup>158</sup> UhkasakkoL 7.2 §.

Tällainen 'muu henkilö' on epäilemättä myös välityслиikkeen vastaava hoitaja.

viittaus uhkasakkolakiin koskee myös uhkasakon määrää. Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.<sup>159</sup> Uhkasakon määrään vaikuttaisivat näin ollen ainakin välitystoiminnan laajuus ja liikevaihdon suuruus. Viranomaisen on pyrittävä mitoittamaan uhkasakko niin, että se tehokkaasti estää kiellon rikkomisen.<sup>160</sup>

Uhkasakkolain 23 §:ssä on säännös uhkasakolla tehostetun kiellon tiedoksiantamisesta. Tarkoituksenmukaisin tiedoksiantotapa lienee yleensä saantitodistusmenettely.

Sitä, joka rikkoo uhkasakolla tehostettua kieltoa tai kehotusta, ei voida tuomita rangaistukseen samasta teosta<sup>161</sup>. Sen sijaan rikkoja *voidaan* määrätä maksamaan uhkasakko<sup>162</sup>, ja hänelle *voidaan* asettaa uusi uhkasakko<sup>163</sup>.<sup>164</sup>

Maksamaton uhkasakko, jota ei ole saatu perityksi, on muunnettava vankeudeksi<sup>165</sup>. Rahamääräisenä tuomitun uhkasakon tiettyä määrää vastaa muuntorangaistusta määrättäessä yhden päivän vankeus<sup>166</sup>. Muuntorangaistuksen pituus on kuitenkin vähintään neljä päivää ja enintään 90 päivää<sup>167</sup>; samalla kertaa muunnettavista uhkasakoista määrätään vain yksi muuntorangaistus<sup>168</sup>. Tuomioistuimien voi määrätä muuntorangaistuksen lyhyemmäksi (kuin vähintään neljäksi päiväksi) tai jättää muuntorangaistuksen kokonaan määräämättä, jos (1) päävelvoitetta on kokonaan

<sup>159</sup> UhkasakkoL 6.2 §:n mukaan uhkasakko asetetaan rahamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko). 9 §: ”Juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.”

<sup>160</sup> HE 2000:61 s. 23.

<sup>161</sup> VälitysliikeL 20.2 §.

<sup>162</sup> Uhkasakon siis tuomitsee maksettavaksi sen asettanut lääninhallitus. UhkasakkoL 10.1 §: ”Uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta.”

<sup>163</sup> UhkasakkoL 12.1 §: ”Uutta uhkasakkoa ei saa asettaa, ellei kysymystä aikaisemman uhkasakon tuomitsemisesta ole käsitelty.”

<sup>164</sup> UhkasakkoL 10.2 §: ”Uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Tämän ylittävältä osalta lisäerät raukeavat niiltä uhkasakkojaksoilta, jotka ovat alkaneet ennen kuin päätös uhkasakon tuomitsemisesta tehdään.”

<sup>165</sup> RikosL (1889) 2 a:4 (550/1999).

<sup>166</sup> RikosL (1889) 2 a:5.2 (550/1999).

<sup>167</sup> RikosL (1889) 2 a:5.3 (550/1999).

<sup>168</sup> RikosL (1889) 2 a:5.4 (550/1999).

tai osaksi noudatettu taikka (2) muuntorangaistusta on pidettävä kohtuuttomana tai tarkoituksettomana ottaen huomioon velvoitetun henkilökohdaiset olosuhteet, päävelvoitteen noudattamatta jättämisestä hänelle aiheutuneet muut seuraukset tai muut seikat.<sup>169</sup>

### 1.4.3. Rekisteristä poistaminen

Keskeinen välityслиikerekisteristä poistamisen peruste on *elinkeinoluvan peruuttaminen*.

Elinkeinoluvan peruuttamisessa viranomainen yksipuolisesti, julkiseen valtaan perustuvalla päätöksellään, lakkauttaa elinkeinoluvan. Ilman lakiin perustuvaa syytä ei elinkeinolupaa voida peruuttaa. Tämä johtuu hallinnon lainalaisuuden periaatteesta. Lisäksi voidaan, vaikkei se lienekään tarpeen, viitata reaalisen argumenttina siihen, että jo elinkeinotoiminnan aloittaminen voi vaatia merkittäviä investointeja. Näin elinkeinonharjoittajan on voitava luottaa siihen, että lupa on voimassa niin kauan kuin sen mukaista liiketoimintaa hoidetaan annettujen normien mukaisesti.

Peruuttamiskysymys aktualisoituu, jos toimintaa ei harjoiteta lain mukaisesti tai jos toiminnan harjoittaja ei enää täytä niitä vaatimuksia, joita luvan saamiselle on asetettu. Niinikään elinkeinon harjoittamisen yleisten edellytysten (esim. rehellisyys ja luotettavuus) puuttuminen sekä henkilökohdaisuuden periaatteen rikkominen saattavat olla vaikutuksellisia. Johtavako em. syyt peruuttamiseen, riippuu ao. elinkeinoa koskevista säännöksistä, sillä elinkeinoluvan peruuttaminenhan ei ole vapaaharkintainen hallintotoimi. Oikeusjärjestys yleensäkin suojelee jo saavutettua oikeusasemaa voimakkaammin kuin pyrkimystä tietyn aseman saavuttamiseen. Elinkeinoluvan peruuttaminen on niin raskas oikeusseuraamus, että kysymys siitä, millä edellytyksillä viranomainen voi sellaisesta seuraamuksesta päättää, on luonteeltaan tyypillisesti oikeuskysymys. Esimerkiksi kysymykseen, voidaanko elinkeinolupa peruuttaa pelkästään siksi, että luvan saamisen edellytyksiä ei enää ole, vastaus on selkeä vain silloin, kun luvanvaraista tai muuta ohjesääntöistä elinkeinoa koskeva laki valtuuttaa tai velvoittaa viranomaisen peruuttamaan elinkeinoluvan, mikäli luvan myöntämisen edellytyksiä ei enää ole.

<sup>169</sup> RikosL (1889) 2 a:5.5 (550/1999) ja 2 a:7 (550/1999).

Hallinnossa noudatettava suhteellisuusperiaate sisältää sen, että viranomaisen toiminnan ankaruus on harkittava ottamalla huomioon toisaalta ne julkiset edut, joiden suojaamisesta on kysymys, sekä toisaalta kiinnittämällä huomiota myös siihen, mitä toimenpide merkitsee yksittäisen elinkeinonharjoittajan kannalta katsottuna. Kuitenkaan suhteellisuusperiaate ei voi korvata hallinnon lainalaisuuden periaatetta: suhteellisuusperiaate näin siis täydentää lainalaisuuden periaatetta. Kun laki edellyttää tiettyjä toimenpiteitä, ei suhteellisuusperiaatteelle jää sijaa, vaan viranomaisen on meneteltävä lain edellyttämällä tavalla. Suhteellisuusperiaatteen soveltaminen tulee selvimmin kysymykseen silloin, kun viranomaisella on lain nojalla käytettävissään useita vaihtoehtoisia valvonnan tehosteita.

Välityслиikkeen rekisteristä poistamista voidaan pitää sanktiona<sup>170</sup>, jonka *uhana tarkoituksena on saada välityслиike menettelemään tietyllä tavalla*. Kun näet lääninhallitus poistaa ilman liikkeen omaa tahtoa välityслиikkeen rekisteristä, merkitsee se paitsi tietyn elinkeinonharjoittamisen estymistä tai vähintäänkin keskeytymistä myös erilaisten elinkeinonharjoittamista varten tehtyjen investointien menetystä joko osittain tai kokonaan. *Rekisteristä poistaminenhan merkitsee ajallisesti rajoittamatonta toimintakieltoa*.

Uotilan mukaan elinkeinoluvan peruuttaminen edellyttää luvan saaneen elinkeinonharjoittajan kuulemista ilman nimenomaista lainsäädännöstäkin<sup>171</sup>. Tämä kanta on epäilemättä aiheellinen siksi, että kysymys on yksittäisen elinkeinonharjoittajan kannalta erittäin tärkeästä ja olennaisesta asiasta; jo oikeutemme em. suhteellisuusperiaate voidaan nähdä tällöin elinkeinonharjoittajan ja hänen omaisuutensa suojan perusteina, eikä lainalaisuuden periaatekaan voine tulla näin menetellen uhatuksi.

VälityслиikeL 19.1 §:n mukaan lääninhallituksen *on poistettava*<sup>172</sup> välityслиike rekisteristä, jos<sup>173</sup>

<sup>170</sup> VälityслиikeL:n esitöissä käytetään sanktiosta termiä pakkokeino, joita rekisteristä poiston lisäksi ovat jo edellä esille tulleet kehoitus, varoitus ja määräaikainen toimintakielto.

<sup>171</sup> Uotila 1967 s. 201–202.

Em. velvollisuuden seurauksista Uotila 1967 s. 202: ”Kuulemisvelvollisuuden rikkominen aiheuttaa sen, että päätös on kumottavissa oleva. Valitusasteen on silloin yleensä kumottava peruuttamispäätös ja palautettava asia alemmalle viranomaiselle.”

<sup>172</sup> Uotila 1967 s. 201: Sillä hallintoviranomaisella, jolle luvan peruuttaminen kuuluu, on valta ja joskus velvollisuuskin ottaa peruuttamisasia oma-aloitteisesti käsiteltäväkseen. Viranomainen, jolle kuuluu toiminnan valvonta, on oikeutettu tekemään päättävälle viranomaiselle esityksen elinkeinoluvan peruuttamisesta.

<sup>173</sup> On selvää, että viranomaisen, so. lääninhallituksen, tulee ’perustella’ päätöksensä vain siten kuin hallintomenettelyltä vaaditaan (ks. luku 1.4.0.).

Lakiteksti on seuraavassa muodossa: ”Lääninhallituksen on poistettava välityслиikerekisteristä, jos: —” Tämä lienee käsiteltävissä vain kielelliseksi kummajaiseksi, jolla tarkoitetaan, että kysymys on välityслиikkeen välityслиikerekisteristä poistamisesta.

- 1) välityslieke on lopettanut toimintansa;
- 2) Välityslieke 8 § 1–3 kohdissa mainitut rekisteröinnin edellytykset eivät enää täyty, eli välitystoiminnan harjoittajalla ei ole oikeutta harjoittaa elinkeinoa Suomessa, hänet (se) on asetettu konkurssiin tai hänen toimintakelpoisuuttaan on rajoitettu, taikka välitystoiminnan harjoittajan vastuuvakuutus ei ole (enää) voimassa tai se ei ole riittävä<sup>174</sup>;

<sup>174</sup> *Vakuutuskauden aikana* vakuutuksenantajalla on VakuutusopimusL:n mukaan oikeus irtisanoa vakuutus *vain lain kahden säännöksen perusteella*. Kun vakuutuksenottaja on elinkeinonharjoittaja, säännökset tosin ovat dispositiivisia VakuutusopimusL 3.2 §:n nojalla. Ensinnäkin irtisanominen on mahdollinen VakuutusopimusL 39 §:ssä säädettyin edellytyksin silloin, kun vakuutusmaksun suorittaminen on viivästynyt. Toiseksi irtisanomisen perusteena ovat tilanteet, jotka on mainittu VakuutusopimusL 15.1 §:ssa. VakuutusopimusL 15.1 §:n mukaan vakuutuksenantajalla on oikeus irtisanoa vahinkovakuutus päätty-mään vakuutuskauden aikana viidellä riittävällä perusteella:

1) Vakuutuksenottaja tai vakuutettu on ennen vakuutuksen myöntämistä antanut väärä tai puutteellisia tietoja, ja vakuutuksenantaja oikean asianlaidan tuntien ei olisi vakuutusta myöntänyt. Säännös liittyy VakuutusopimusL 22 §:än, jonka mukaan vakuutuksenottajan ja vakuutetun tulee ennen vakuutuksen myöntämistä antaa 'oikeat ja täydelliset vastaukset vakuutuksenantajan esittämiin kysymyksiin, joilla voi olla merkitystä vakuutuksenantajan vastuun arvioimisen kannalta'. Jos vakuutuksenottaja tai vakuutettu vastatessaan on antanut väärä tai puutteellisia tietoja ja jos vakuutuksenantaja oikean asianlaidan tuntien ei olisi vakuutusta myöntänyt, vakuutuksenantajalla on oikeus irtisanoa vakuutus. Irtisanominen ei edellytä, että vakuutuksenottaja tai vakuutettu on väärä tietoja antaessaan menettänyt huolimattomasti. VakuutusopimusL 35.1 §:n mukaan vakuutuksenantaja ei kuitenkaan saa vedota tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin, jos vakuutuksenantaja tai sen edustaja vakuutusta myönnettäessä tiesi tai heidän olisi pitänyt tietää, että tiedot olivat virheellisiä tai puutteellisia. Lain 35.2 §:n mukaan vakuutuksenantaja ei voi vedota tiedonantovelvollisen laiminlyöntiin, jos seikalla, jota väärä tai puutteellinen tieto koskee, ei sopimusta päätettäessä ollut merkitystä vakuutuksenantajan vastuun arvioimisen kannalta tai jos ao. seikka on sen jälkeen menettänyt merkityksensä.

Mikäli vakuutuksenottaja tai vakuutettu on VakuutusopimusL 15.1 § 1 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa ennen vakuutuksen myöntämistä *vilpillisesti* antanut väärä tai puutteellisia tietoja ja vakuutuksenantaja oikean asianlaidan tuntien ei olisi vakuutusta myöntänyt, sopimus ei 23.1 §:n mukaan ole vakuutuksenantajaa sitova; irtisanomista ei tällöin siis tarvita.

2) Vakuutuksenottajan tai vakuutetun vakuutuksenantajalle sopimusta päätettäessä ilmoitamisissa olosuhteissa tai vakuutuskirjaan merkityssä asiantilassa on vakuutuskauden aikana tapahtunut sellainen olennaisesti vahingonvaaraa lisäävä muutos, jota vakuutuksenantajan ei voida katsoa ottaneen lukuun sopimusta päätettäessä. Vakuutuksenantajalla ei ole VakuutusopimusL 35.4 §:n mukaan tätä oikeutta, jos muuttunut olosuhde on palautettu ennalleen tai jos vaaran lisääntymisellä ei muutoin ole enää merkitystä.

3) Vakuutettu on tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyönyt suojeluohjeen noudattamisen.

4) Vakuutettu on tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta aiheuttanut vakuutustapahtuman.

5) Vakuutettu on vakuutustapahtuman jälkeen vilpillisesti antanut vakuutuksenantajalle väärä tai puutteellisia tietoja, joilla on merkitystä vakuutuksenantajan vastuun arvioimisen kannalta.

- 3) välitystoiminnan harjoittaja on bulvaani<sup>175</sup>;
- 4) välitysliikkeellä ei enää ole rekisteröinnin edellytykset täyttävää vastaavaa hoitajaa eikä välitysliike ole lääninhallituksen kehotuksesta huolimatta määräajassa ilmoittanut uutta vastaavaa hoitajaa; tai

Irtisanominen on tehtävä – ellei vakuutuksenottaja tai vakuutettu ole menetellyt vilpillisesti – ilman aiheetonta viivytystä, ja se on aina määrämuotoinen: se tulee tehdä kirjallisesti (Vakuutusl 15.2 §).

Säännös antaa asunnonvälittäjälle hyvän motiivin välttää em. luettelossa esitettyjä menetelyjä: uhmaamisen seurauksenahan on koko liiketoiminnan loppuminen. Ongelmallisempaa on, jos vakuutuksenantaja irtisanoo vakuutuksen vakuutuskauden aikana perusteella, joka vakuutuksenottajan mielestä on riidanalainen: tällöinkin vakuutus päättyy irtisanomisen seurauksena, ja näin voi seurata myös asunnonvälittäjän liiketoiminnan päätyminen. Mikäli irtisanominen sittemmin tuomioistuinkäsittelyssä todetaan perusteettomaksi, on asunnonvälittäjällä tietenkin oikeus vakuutuksenantajan sopimusrikkomukseen perustuvan vahingonkorvaukseen, jonka määrän arviointi on erittäin vaikeaa.

Vakuutus päättyy kuukauden kuluttua vakuutuskauden aikana tapahtuvaa irtisanomista koskevan ilmoituksen lähettämisestä (15.2 §); vakuutuksenottajalla on sitten postituksen ja postinkulun nopeudesta sekä postin perilletulosta riippuen vajaa kuukausi aikaa hankkia uusi vakuutus.

On tietenkin mahdollista, että vakuutuksenantaja päättää vakuutuksen *vakuutuskauden lopussa*; tätä käsittelee Vakuutusl 16.2 §: ”Vakuutuksenantajalla on oikeus irtisanoa jatkuva vahinkovakuutus päättyväksi vakuutuskauden lopussa. Irtisanomista koskeva ilmoitus on lähetettävä vakuutuksenottajalle viimeistään kuukautta ennen vakuutuskauden päätymistä. —” Mitään syytä tai perustelua ei vakuutuksenantajan tarvitse esittää. Vakuutuksenottajalla on sitten – postituksen ja postinkulun nopeudesta sekä postin perilletulosta riippuen – vajaa kuukausi aikaa saada jostain uusi vakuutus.

Vakuutuksenantajalla on myös oikeus *muuttaa vakuutusl 16.2 §:n ehtoja* rajoitetusti Vakuutusl 18 ja 19 §:n nojalla. Välittäjällä on käytännössä vain pienet mahdollisuudet osoittaa tyytymättömyyttään vakuutuksenantajan uusiin ehtoihin: toinen, sopivampiin ehtoihin suostuva vakuutuksenantaja pitäisi kyetä löytämään niin pian, ettei se aina ole mahdollista ennen kuin vakuutuksenantaja ehtii lain sallimissa puitteissa muuttaa ehtoja. On kuitenkin muistettava, että vakuutuksenottajalla on oikeus irtisanoa vakuutus milloin tahansa – siis silloinkin, kun parempiin ehtoihin suostuva vakuuttaja on löytynyt – ja tehdä näin vakuutusl 16.2 §:n nojalla uuden vakuutusyhtiön tai muun vakuutuksenantajan kanssa.

<sup>175</sup> Tämän osalta lääninhallituksella ei liene harkintavaltaa, vaikka säännöksessä, jossa mainitaan bulvaanin harjoittaman liiketoiminnan *rekisteröinnistä* (Välitysliikel 8.2 §), mainitaan, että lääninhallitus *voi* jättää rekisteröinnin suorittamatta. Näin siis elinkeinoluvan saaminen voi tulla kysymyksen edellytyksillä, jotka velvoittavat viranomaisen peruuttamaan elinkeinoluvan.

Aviopuoliso ei välttämättä ole bulvaani; viranomaisen tehtävänä on arvioida tällöin toiminnan todellinen luonne.

Sen sijaan ongelmallisempi tilanne on, jos elinkeinotoimintaa harjoitetaan ns. yhdenmiehen osakeyhtiön, avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön nimissä.

- 5) välitysliikkeen tai sen vastaavan hoitajan toiminnassa ilmenee vakavia tai toistuvia laiminlyöntejä ja liikkeelle on jo aiemmin asetettu määräaikainen toimintakielto<sup>176, 177</sup>.

Sen sijaan välitysliikkeen konkurssi ei välittömästi johda rekisteristä poistamiseen: jos välitysliike on asetettu konkurssiin, välitysliike säilyy konkurssin estämättä rekisterissä kuuden kuukauden ajan<sup>178</sup>. Konkurssipesän hoitajan on ilmoitettava lääninhallitukselle viipymättä välitysliikkeen konkurssiin asettamisesta.<sup>179</sup> Tämähän on tarpeen välitysliikkeen valvontaa varten.

Elinkeinonharjoittajana olevan fyysisen henkilön kuolema aiheuttaa elinkeinoluvan lakkaamisen; kuolinpesällä kuitenkin lienee oikeus jatkaa liikkeessä liiketoiminnan harjoittamista rajoitetun ajan, jos toiminnalla on Välitysliikel:n edellyttämä hoitaja. Näin rekisteristä poistamiseen tarvitaan muukin peruste kuin elinkeinonharjoittajan kuolema: perusteeksi tarvitaan myös se, ettei toiminta sallituissa rajoissa jatku.

Sekä konkurssin että kuoleman tapauksissa järjestelykausi on aiheellinen, sillä toiminnan yhtäkkinen lopettaminen aiheuttaisi tämän yrityksen ja sen elinkeinotoiminnan sidosryhmille vahinkoa sekä merkitsisi myös liiketoiminnan taloudellisen arvon nollaamista ja täten vahinkoa velkojille ja perillisille.

<sup>176</sup> Määräaikainen toimintakielto voidaan asettaa Välitysliikel 18.2 §:n nojalla.

Käytännössä säännös koskee tapauksia, joissa laiminlyönnit jatkuvat sen jälkeen kun välitysliike on määräaikaisen toimintakiellon jälkeen taas voinut jatkaa toimintaansa.

<sup>177</sup> Tarkoituksena lienee koota menettelyistä eräänlainen 'historiikki', jota vasten akuuttia tilannetta arvioidaan.

Uotilan (1967 s.199–200, s. 203) mukaan yleisenä perusteena voidaan katsoa myös elinkeinonharjoittajan luotettavuuden järkkymisen olevan peruuttamisen aiheena: elinkeinonharjoittajan rehellisyyttä ja luotettavuutta arvosteltaessa voidaan häntä vastaan puhuvina seikkoina ottaa huomioon vain sellaiset seikat, teot ja laiminlyönnit, jotka ovat asiayhteydessä ko. elinkeinon harjoittamisen kanssa. Luotettavuus on saattanut järkkäyä esimerkiksi sellaisen rikoksen johdosta, josta elinkeinonharjoittaja on tuomittu rangaistukseen. Jos rikos on tehty luvanvaraista toimintaa harjoitettaessa, saattaa peruuttaminen tulla kysymykseen myös sillä perusteella, että toimintaa ei ole harjoitettu asianmukaisesti.

Liiketoimintakieltoon joutuminen menneisyydessä voi myös olla oleellinen seikka päätettäessä luotettavuudesta; liiketoimintakiellosta on säädetty L:ssä liiketoimintakiellosta (1059/1985), myös A liiketoimintakieltorekisteristä 121/1998.

<sup>178</sup> Konkurssin määräaika luetaan konkurssin alkamisesta. Konkurssisäännön (1868) 9.1 §:n (1027/1993) mukaan konkurssi katsotaan alkaneeksi, kun tuomioistuin velallisen tai velkojan hakemuksesta päättää konkurssiin asettamisesta.

<sup>179</sup> Välitysliikel 19.2 §.



#### 1.4.4. Rangaistukset

Se, joka

- harjoittaa tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta vuokra-asuntojen välitystoimintaa ilman rekisteröintiä,
- käyttää ilman lain mukaista perustetta nimikettä vuokrahuoneistonvälittäjä, asunnonvälittäjä tai lyhennystä LVV taikka
- ei pidä asiakkaan varoja erillään välitysliikkeen omista varoista ja säilytä niitä luotettavalla tavalla,

on tuomittava VälitysliikeL 20.1 §:n nojalla *välitystoimintarikkomuksesta* sakkoon, ellei toisaalla säädetä ankarampaa rangaistusta<sup>180</sup>. Rangaistuksen välitystoimintarikkomuksesta määrää yleinen tuomioistuin.

Em. säännöstä täydentää ElinkeinoL 27.1 §: ”Joka — ylittää tässä laissa tai erikseen säädetyn oikeuden elinkeinon harjoittamiseen, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa ole säädetty ankarampaa rangaistusta, *elinkeinorikkomuksesta* sakkoon.”

#### 1.5. Muutoksenhaku

VälitysliikeL 15 §:n mukaan asianomainen saa vaatia Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalta *oikaisua* kiinteistönvälittäjäkoetta tai vuokrahuoneiston *välittäjäkoetta koskevaan päätökseen*. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisumenettelyn käyttäminen on aiheellista ennen valituksen tekoa, sillä sen avulla oikaisun saaminen käy nopeammin kuin valitusmenettelyssä.

*Välittäjälautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen* saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

<sup>180</sup> On huomattava, että sitä, joka rikkoo uhkasakolla tehostettua kieltoa tai kehotusta, ei voida tuomita rangaistukseen samasta teosta (VälitysliikeL 20.2 §). Uhkasakko on lääninhallituksen harkinnan varainen kehotuksen tai kiellon tehoste (18.3 §); jos kuitenkin kysymys on ilman rekisteröintiä harjoitettavan toiminnan kieltämisestä, kieltoa on tehostettava uhkasakolla, ellei se erityisestä syystä ole tarpeetonta (18.3 §). Näin ilman rekisteröintiä tapahtuvan välitystoiminnan sanktiointi on uhkasakolla mahdollinen 20.1 §:n vuoksi vain silloin, kun teko ei ole tahallinen eikä osoita törkeää huolimattomuutta.

Muutoksenhausta *lääninhallituksen tekemään päätökseen* on niinkään voimassa, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään<sup>181</sup>, eli tästäkin päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Vastuuvakuutus on välitysliikkeen rekisteröinnin ja rekisterissä pitämisen edellytys. Näin julkista valtaa on *de facto* siirretty määrittelemättömälle joukolle vakuutusyhtiöitä ja muita vakuutuksenantajia. Vakuutuksenantajien päätöksestä olla myöntämättä vastuuvakuutusta välitysliikkeelle tai irtisanoa vakuutus vakuutuskauden päättyessä ei ole valitusoikeutta: vakuutuksenantajalla ei ainakaan nykyisessä kilpailutilanteessa ole sopimuspakkoa.

Vakuutuksenantajan päätöksestä irtisanoa vastuuvakuutus vakuutuskauden aikana voi välitysliike valittaa alioikeuteen; tällöin kysymys kuitenkin lienee yleensä vahingonkorvauksen vaatimisesta sopimusrikkomuksen (sopimuksen yksipuolisen irtisanomisen) aiheuttamista taloudellisista vahingoista.

Välitysliikel:ssa tarkoitettua päätöstä rekisteristä poistamisesta tai määräaikaista toimintakiellosta on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää<sup>182</sup>. Muutoksenhaku ei siis estä täytäntöönpanoa. Esitöissä on tätä perusteltu seuraavasti: ”Rekisteristä poistaminen perustuu yleensä siihen, että välitysliike ei enää täytä rekisteröinnin edellytyksiä tai siihen että liike on jatkuvasti ja vakavasti menettänyt lain vastaisesti. Myös määräaikainen toimintakiello perustuu vakaviin laiminlyönteihin. Tämän vuoksi ei olisi asianmukaista, että liike voisi jatkaa toimintansa harjoittamista usein pitkäänkin kestävästä valitusprosessin ajan. Asiakkaiden oikeusturvan voidaan katsoa edellyttävän, että rekisteristä poistamista tai määräaikaista toimintakielloa koskeva päätös pannaan viivytyksettä täytäntöön.”<sup>183</sup> Sen sijaan välitysliikkeen harjoittajan oikeus-suojan kannalta tämä voi olla kohtalokasta: investoinnit, jotka liiketoimintaan on uhrattu, saattavat mennä hukkaan. Toiminnan aloittaminen uudelleen valitusviranomaisen käsiteltä asian saattaa olla vaikeaa. Myös välitysliikkeen sidosryhmien (esim. työntekijöiden) kannalta toiminnan tilapäinenkin keskeytyminen voi aiheuttaa suurta vahinkoa.

<sup>181</sup> Välitysliikel 21.1 §.

<sup>182</sup> Välitysliikel 21.2 §.

<sup>183</sup> HE 2000:61 s. 24.

## 1.6. Elinkeinotoiminnan lopettaminen ja luovuttaminen

Toiminnan vapaaehtoinen lopettaminen ei aiheuta muodollista ongelmaa asunnonvälityksessä, koska lupaan eli rekisteröintiin välitysliikerekisteriin ei liity velvollisuutta toiminnan harjoittamiseen. Lupa antaa siis toiminnan harjoittamiseen oikeuden muttei velvollisuutta. Ilmoitus lopettamisesta aikaansaa poistamisen rekisteristä eli luvan päättymisen. Jos toiminta halutaan aloittaa uudestaan, tulee rekisteröintiä hakea uudestaan: uudelleen aloittaminen edellyttää uutta lupaa.

Elinkeinotoiminnan lopettamisesta tulee tehdä ilmoitus samalle viranomaiselle, jolle hakemus rekisteröinnistä välitysliikerekisteriin (elinkeinoluvasta) on tehty eli lääninhallitukselle, sekä viranomaiselle, jolle perusilmoitus on tehty<sup>184</sup>.

Rekisteröinti on yleensä henkilökohtainen eikä sen aikaansaamaa lupaa siten voida luovuttaa. Näin on luonnollisesti jo siksi, että rekisteröinti on edellyttänyt tiettyjä henkilökohtaisia ominaisuuksia; näin saadun luvan haltijan vaihtuminen saattaisi ainakin tilapäisesti merkitä näistä vaatimuksista tinkimistä. Kaikki henkilökohtaisuusperiaatteeseen liittyvät elinkeinoluvan edellytykset menettäisivät merkityksensä, jos lupa olisi vapaasti luovutettavissa. Näin elinkeinoluvan luovutus onkin pätemätön toimi, ts. sillä ei ole tarkoitettua oikeusvaikutusta. Pätemättömyys on luonteeltaan lähinnä mitättömyyttä eli nulliteettia: luovutus ei perusta kenellekään mitään oikeuksia eikä velvollisuuksia, ja pätemättömyys on viranomaisen otettava huomioon viran puolesta.<sup>185</sup> Toimella ei siis ole tarkoitettua oikeusvaikutusta, mutta sillä saattaa olla haitallisia oikeusseuraamuksia, kuten elinkeinoluvan peruuttaminen eli välitysliikerekisteristä poistaminen.

On kuitenkin muistettava, että vaikka henkilökohtaisuusperiaate sisältää yleensä sen, että luvanvaraista toimintaa on harjoitettava luvansaajan nimissä ja hänen lukuunsa, tämä ei suinkaan tarkoita sitä, että luvansaajan olisi itse suoritettava liikkeen- tai ammatinharjoittamisen toimet.<sup>186</sup>

<sup>184</sup> Ks. tästä luku 1.2.3.

<sup>185</sup> Luvanvaraisen elinkeinotoiminnan harjoittaja ei voi siten hyödyntää yrityksensä myynnissä liiketoiminnassa saavuttamaansa 'goodwill'- tai 'prestige'-arvoa, mainetta, ellei ostaja omien ominaisuuksiensa ansiosta saa lupaa.

<sup>186</sup> Elinkeinonharjoittajan kuoltua on hänen oikeudenomistajillaan usein oikeus jatkaa liikettä entisen luvan nojalla tietty määräaika. Mitään vastaavaa ei tunneta laillistettujen ammattien kohdalla. Ks. luku 1.4.3.

Luovutuksen asianosaisten välisissä suhteissa on kysymys siitä, onko suoritus tai suoritukset palautettava; onko myyjän mahdollisesti suoritettava vahingonkorvausta sekä onko ostaja oikeutettu purkamaan luovutukseen liittyvät muut sopimukset, esimerkiksi yrityksen tai liikkeen kaupan. Vilpittömän ostajan osalta vastaus lienee myönteinen. Myös myyjän rikosoikeudellinen vastuu saattaa tulla ostajan mieleen: oikean asianlaidan tiennyt myyjä on voinut syyllistyä petokseen. Toisaalta kuitenkin on vaikea uskoa, että tällaisen luvanvaraisen liiketoiminnan lupineen ostanut henkilö voisi olla vilpittömässä mielessä, joten myyjän siviili- tai rikosoikeudellinen vastuu voinee käytännössä vain harvoin toteutua.

Jos elinkeinoluvan luovutus tapahtuu täysin avoimesti ja siten, että rekisteröity elinkeinonharjoittaja A lakkaa harjoittamasta liikettä, jota toinen elinkeinonharjoittaja B ryhtyy harjoittamaan, ei epäselvyyttä sallittavuudesta liene. On kuitenkin mahdollista, että luovutusta ei näennäisesti tapahdukaan, vaikka se todellisuudessa tapahtuu; näin rikotaan henkilökohtaisuusperiaatetta vastaan. Jos menettely tulee ilmi, seurauksena on se, mitä bulvaanin käyttämisestä seuraa.

Liikkeen vuokraaminen siten, että siihen sisältyy myös elinkeinoluvan luovuttaminen toisen käyttöön, on toimenpide, joka rikkoo elinkeinoluvan henkilökohtaisuuden periaatetta vastaan. Sitä ei sen tähden voida pitää sallittuna, vaikka toimintaa koskevat säädökset eivät sisältäisikään nimenomaista kieltoa vuokraamista vastaan. Toisaalta elinkeinolupaa koskevat periaatteet eivät estä sitä, että luvansaaaja harjoittaa elinkeinoa toiselta vuokraamaansa liikettä hyväksi käyttäen.<sup>187</sup>

Se, millainen on sulautumisen (fuusion) vaikutus purkautuneen osakeyhtiön tai osuuskunnan saamaan elinkeinolupaan, on ratkaistava henkilökohtaisuuden periaatteen mukaan. Jos elinkeinolupa voisi siirtyä fuusion kautta, saattaisi näin muodostua keino henkilökohtaisuusperiaatteen kiertämiseksi ja elinkeinoluvan hankkimiseksi sellaiselle osakeyhtiölle tai osuuskunnalle, joka jostain syystä ei muutoin saisi elinkeinolupaa eli rekisteröintiä.<sup>188</sup>

Muuttuuko asia toiseksi, jos vastaanottavalla osakeyhtiöllä tai osuuskunnalla ennestään on samanlainen elinkeinolupa kuin purkautuneella osakeyhtiöllä tai osuuskunnalla? Vastaus riippuu ko. elinkeinoluvan luonteesta, lähinnä siitä, millaisia rajoitteita luvalla on esimerkiksi alueellisesti:

<sup>187</sup> Uotila 1967 s. 173.

<sup>188</sup> Uotila 1967 s. 174.

uusi yrityskokoomus tuskin voi laajentaa toimintaansa sinne, missä vastaanottavalla yhtiöllä ei ole lupaa. Jos taas vastaanottavan yhteisön aiemmin saama lupa on luonteeltaan sellainen, että se perustaa yleisen kelpoisuuden tietyn elinkeinon harjoittamiseen, ei mikään estä sitä laajentamasta toimintaansa ottamalla haltuunsa purkautuneen yhteisön harjoittaman toiminnan. Kysymys on oikeastaan vain siitä, että vastaanottava yhteisö laajentaa toimintaansa sellaisella tavalla, johon sillä olisi ollut mahdollisuus ilman fuusiotakin.<sup>189</sup> – Asunnonvälitystä koskevalla luvalla ei mainittunlaisia rajoitteita ole, joten ne eivät supista mahdollisuuksia laajentaa elinkeinotoimintaa fuusioiden avulla. Jos välitysläike ja sen jokainen toimipaikka täyttävät asetetut edellytykset, estettä toiminnan harjoittamiselle ei tältä osin ole.

## 1.7. Luvan purkaminen ja menetetyksi tuomitseminen

Esimerkiksi viranomaisen erehdyksen vuoksi saattaa syntyä lupapäätös, joka on virheellinen: elinkeinonharjoittaja on rekisteröity perusteettomasti eli saanut luvan, jota hänen ei olisi pitänyt saada. Tällaisissa tapauksissa on päätöksen *purkaminen* ehkä ainoa keino, jolla virheellinen päätös voidaan oikaista.<sup>190</sup>

Elinkeinoluvan *menetetyksi tuomitseminen* tapahtuu yleensä rikosprosessin yhteydessä, ja se voi tulla kysymykseen vain, jos laki edellyttää tällaista seuraamusta.<sup>191</sup>

<sup>189</sup> Uotila 1967 s. 175.

<sup>190</sup> Ks. Uotila 1967 s. 205–206.

<sup>191</sup> Uotila 1967 s. 207–208.

## 2. VUOKRA-ASUNNONVÄLITYKSEN SOPIMUSOIKEUDELLINEN SÄÄNTELY

### 2.0. VälitysL:n (1074/2000) tavoitteista ja soveltamisalasta

VälitysL:ssa säädetään välitysliikkeen oikeuksista ja velvollisuuksista suhteessa toimeksiantajaan ja tämän vastapuoleen. Tämä sopimusoikeudellinen laki on lähtökohtaisesti pakottava (4 §)<sup>192</sup>.

Välitysliikkeen määritelmä on VälitysL 2 §:ssä: ”Välitysliikkeellä tarkoitetaan sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua omaisuutta (välityskohde) koskevan kaupan, vaihdon tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi.”

VälitysL:n tarkoittama välitysliike voi olla luonnollinen henkilö taikka yksityinen tai julkinen oikeushenkilö, jonka toiminnan tarkoituksena on tulon tai muun taloudellisen hyödyn saaminen. Nimenomaan *tarkoitus* on oleellinen; sen sijaan liiketoiminnan laajuus tai voitollisuuden toteutuminen ei ole oleellista. Välitysliikkeenä ei pidetä sitä, joka harjoittaa välitystoimintaa tavoittelematta taloudellista hyötyä; esimerkiksi opiskelijajärjestöt eivät näin ole välitysliikkeitä<sup>193</sup> (elleivät ne pyri saamaan näin tuloa vaikkapa toimintansa tukemiseen).

VälitysL:n mukainen välitysliike ei tarkoita samaa kuin VälitysliikeL:n mukainen välitysliike: edellisen mukaan myös rekisteröimätön välitysliike, joka näin harjoittaa välitystoimintaa elinkeino-oikeudellisten määräysten vastaisesti, on välitysliike, jonka toimintaan VälitysL:a tulee soveltaa.<sup>194</sup> VälitysL:a sovelletaan (VälitysliikeL:n soveltamisalasta poiketen) myös, kun toimeksisaaja on luottolaitos tai kun välitys suoritetaan osana asianajo- tms. toimeksiantoa<sup>195</sup>.

<sup>192</sup> Lain säännöksistä voidaan poiketa toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi vain, jos laissa niin säädetään. Näin poikkeuksesta on säädetty avustamista koskevan VälitysL 12 §:n ja välityspalkkion syntyperustetta koskevan VälitysL 20.1 §:n osalta.

<sup>193</sup> HE 2000:58 s. 13.

<sup>194</sup> HE 2000:58 s. 13. Ks. myös luku 1.1.

<sup>195</sup> HE 2000:58 s. 13.

VälitysL:n tavoitteista on esitöissä esitetty mm. seuraavaa: ”Nämä säännökset ovat omiaan lisäämään luottamusta vuokra-asuntojen välitykseen ja siten parantamaan erityisesti vuokra-asunnon hakijoiden oikeusturvaa.”<sup>196</sup> Vaikka pelkkä tällainen luottamus ei parantaisikaan oikeusturvaa, ei epäilystä liene siitä, että reaalistakin suojaa on tarkoitus tällä lailla antaa: suojan kohteena on niin toimeksiantaja kuin toimeksiantajan vastapuoli. Ei ole myöskään aiheetonta sanoa, että välittäjäkin on suojan saaneiden joukossa: tilanteessa, jossa ehkä tuntuisi korrektilta tehdä sopimus nopeasti ja olla kirjaamatta ehtoja pikkutarkasti kirjalliseen sopimukseen, välittäjä voi sanoa, että kun laki vaatii menettelemään näin, niin myös menetellään.<sup>197</sup> Näin välittäjä pääsee siihen tilanteeseen, että sääntöjen tarkka kirjaaminen välityssopimukseen ei tunnukaan toimeksiantajasta välittäjän saivartelulta vaan lain ehdottomien vaatimusten täyttämiseltä. Selvää lienee, että myös välittäjän kannalta on lopulta parempi, että sopimussuhteen säännöt ovat selkeästi sovitut.

VälitysL:n soveltamisala ilmenee 1 §:stä: ”Tässä laissa säädetään:

- 1) välitysliikkeen kanssa tehtävästä — vuokra- tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevasta toimeksiannosta, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan;
- 2) välitysliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen oikeuksista ja velvollisuuksista, kun vastapuoli hankkii välitettävän kohteen — vuokra- tai muun käyttöoikeuden muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaansa varten.

Laki koskee vastaavasti soveltuvien osin myös — vuokra- tai muun käyttöoikeuden hankkimista koskevaa toimeksiantoa.”

Näin siis VälitysL:a sovelletaan toimeksiantosuhteissa, jos välitettävä omaisuus ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. *Lakia ei sovelleta ammattimaiseen sijoittajaan, joka antaa vuokralle sijoitusomaisuuteen kuuluvan kohteen*<sup>198</sup>. Tämä rajoitus on erittäin tärkeä, sillä se, millainen toiminta katsotaan ammattimaiseksi sijoittamiseksi, tulkittaneen erittäin laajasti. Jo tavallinen piensijoittaja, joka on hankkinut muutaman asunnon

<sup>196</sup> HE 2000:58 s. 10

<sup>197</sup> Joskushan joku sopimuksentekijä voi pitää yksityiskohtaisesti tehtäväksi ehdotettavaa sopimusta epäluottamuksen osoituksena vastapuoleltaan. Ks. asiasta ehkä tunnetuimpana klassikkona Macaulay, Stewart: Non-Contractual Relations in Business: A Preliminary Study, *American Sociological Review* 1963:1, s. 64.

<sup>198</sup> Ks. HE 2000:58 s. 12.

vuokratakseen niitä, tulkitaan helposti ammattimaiseksi sijoittajaksi, jolta kielletään monenlainen lainsäädäntöön kehitetty turva. Ammattimaisuus ei tässä siis edellytä mitään asiantuntemusta tai varakkuutta.

Vaikka toimeksiantaja antaisi vuokralle elinkeinotoimintaansa kuuluvaa omaisuutta eikä lain säännöksiä siten sovellettaisi tällaiseen toimeksiantoon, *sovelletaan lain säännöksiä kuitenkin toimeksiantajan vastapuoleen, jos tämä hankkii kohteen muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa varten*<sup>199</sup>. Lain säännöksiä ei sovelleta myöskään toimeksiantajan vastapuoleen, jos tämä hankkii kohteen elinkeinotoimintaansa varten<sup>200</sup>. Ts. näitä säännöksiä sovelletaan vain silloin, kun toimeksiantaja tai hänen vastapuolensa on kuluttaja, ja silloinkin lain suojaa saa vain kuluttajaksi katsottava osapuoli<sup>201</sup>. Tämä rajoitus perustuu ilmiselvästi ajatukseen, että ammatimainen sijoittaja ei tarvitse suojakseen tällaista lakia, sillä hänen taitonsa ja neuvotteluasemansa antavat hänelle riittävät mahdollisuudet neuvotella itselleen riittävän suojan tarjoava sopimus. Rajoituksia onkin esitöissä pidetty aiheellisina viitaten siihen, että elinkeinonharjoittaja on *yleensä* (!) tiedoiltaan ja taidoiltaan sellaisessa asemassa, ettei hänelle ole tarpeen antaa lainsäädännöllä samanlaista suojaa kuin kuluttajan asemassa olevalle henkilölle.<sup>202</sup>

Tässä yhteydessä tulee huomata myös se, että lainsäädännön tarjoama suoja merkitsee myös käytännössä pakottavia säännöksiä ja muodollisen sopimusvapauden rajoittumista. Elinkeinonharjoittajat lienevät monesti halukkaita luopumaan tällaisesta 'suojusta' saadakseen lisää muodollista sopimusvapautta<sup>203</sup>. Ongelmana kuitenkin on se, etteivät kaikki elinkeinonharjoittajat suinkaan ole neuvottelutilanteessa tasa-arvoisia kykyjensä ja neuvotteluasemansa suhteen; tällaisissa tapauksissa ei VälitysL:n rajoitus ole aina paras mahdollinen ratkaisumalli. Elinkeinonharjoittajalta ja sellaiseksi katsottavalta siten edellytetäänkin aina tietynlaista varautuneisuutta.

<sup>199</sup> HE 2000:58 s. 12.

Kasso 2001 s. 180: "Soveltamista arvioidaan erikseen toimeksiantajan ja toimeksiantajan vastapuolen kannalta. Välitysliiikkeen toimeksiantajana voi olla mm. elinkeinonharjoittaja, johon lakia ei sovelleta. Kun tällaisen välitettävän asunnon vuokraa mm. kuluttaja, sovelletaan välitysliiikkeen ja vuokralaisen väliseen suhteeseen po. lakia."

<sup>200</sup> Näin esimerkiksi työsuhdeasunnoiksi markkinoidut huoneistot jäävät tältä osin lain soveltamisalan ulkopuolelle.

<sup>201</sup> Ongelmasta, milloin vuokranantajaa voidaan pitää kuluttajana, ks. myös luku 2.1.

<sup>202</sup> HE 2000:58 s. 8.

<sup>203</sup> Tämä johtuu siitä, että elinkeinonharjoittajat ovat monesti kykeneviä neuvotteluasemansa ja asiantuntemuksensa ansiosta saattamaan muodollisen sopimusvapautensa myös todelliseksi, aidoksi sopimusvapaudeksi.



VälitysL 3 §:ssä soveltamisalaa tarkennetaan:

”Tämän lain säännöksiä ei sovelleta:

- 1) satunnaiseen välitykseen, jos sitä ei markkinoida;
- 2) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen<sup>204</sup>; eikä
- 3) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuukaudeksi.”

## 2.1. Toimeksiantosopimuksen tekeminen, sisältö ja päättyminen sekä riitojen ratkaiseminen

Toimeksiantosopimus on määrämuotoinen: se on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa, ja siten, että ehdot säilyvät toimeksiantajan saatavilla. VälitysL 5.1 §:ssa säädetään, että välitysliike ei voi vedota sopimusehtoon, jota ei ole tehty tällä tavalla. Sen sijaan toimeksiantajan osalta ei vastaavaa rajoitusta ole, joten jos tämä pystyy todistamaan sopineensa, ei estettä ole sille, että asiasta katsotaan sovitun. Oleellisenä poikkeuksena em. pääsääntöön on 5.1 §:ssa seuraava: ”Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin välityssopimuksen voimassa ollessa sopia muullakin tavoin.” Näiden muutosten osalta ei sopimus tai sen muutos siis ole määrämuotoinen, vaikkakin kirjallinen muoto on todistettavuuden kannalta suositeltava. Todistustaakka toimeksiantosopimuksen olemassaolosta ja sisällöstä on tietenkin sillä, joka esittää väittämän.<sup>205</sup>

Toimeksiantosopimuksen tekeminen ei saa olla lehti-ilmoituksessa mainittujen asuntojen näkemisen ehto. Välittäjä voi kuitenkin kieltäytyä näyttämästä asuntoa asunnon etsijälle syytä ilmoittamatta.

Onko toimeksiantosopimus sellainen sopimus, että asunnonvälittäjällä on pakko sen tekemiseen jokaisen ’normaaliedellytykset’ täyttävän henkilön kanssa, jos tämä sitä vaatii? Kysymys on tällöin siitä, voidaanko katsoa, että tällaisen palvelun tarjontaa on saatavissa siinä määrin, että yhden elin-

<sup>204</sup> Vrt. rajanvetoon huoneenvuokrauksen ja majoitusliikepalvelujen välillä VälitysliikeL:n ja AsHVL:n osalta luvussa 1.1. esitettyä.

<sup>205</sup> Kuluttajavalituslautakunnan suositus 97/81/2279: Vuokralaisen kertoman mukaan asunnonvälittäjä lupasi etsiä toisen asunnon ilman eri palkkiota, kun määräaikainen vuokrasopimus päättyi. Välittäjä kiisti tämän lupauksen olemassaolon, minkä vuoksi lautakunta ei perustanut ratkaisuaan vuokralaisen väitteeseen.

keinonharjoittajan kieltäytyessä on muita tarjolla. Erityisen huomion ansaitsee, että julkaisutaustansa vuoksi ehkä 'puoliviralliseksi' luokiteltavassa Kuluttajansuoja-aikakauslehdessä vuokra-asunnonvälitystä koskevat tapaukset on sijoitettu otsikon 'välttämättömyyspalvelut' alle; toiminnan katsominen välttämättömyyspalveluksi on varsin lähellä sitä, että ao. elinkeinotoiminta katsotaan sopimuspakon piiriin. Kuitenkin välittäjien suuri lukumäärä aikaansaanee sen, ettei sopimuspakkoa sittenkään liene: koska asunnonvälittäjän toimen harjoittaminen ei ole määrällisesti rajoitettua eikä Suomessa kenelläkään tai millään ole siihen määräävää markkina-asemaa, välittäjällä ei liene velvollisuutta ottaa ketä tahansa asiakkaakseen, vaikka tämä täyttäisikin tietyt määritellyt perusvaatimukset. Ongelmallisempi sen sijaan on vaatimus siitä, ettei ketään saa syrjiä<sup>206</sup>; esimerkiksi erilaiset vähemmistöt muodostavat tämän vuoksi ongelmallisen potentiaalisen asiakaskunnan. Heille saattaa olla vaikeaa ja hidasta löytää asuntoa, ts. he voivat olla välittäjille kannattamattomia asiakkaita. Lisäksi heidän kulttuurillinen tms. tapansa ymmärtää sopimuksen noudattamisvelvoite voi olla suomalaisesta kulttuurista poikkeava<sup>207</sup>, mikä voi aiheuttaa heille asunnon välittäneelle asunnonvälittäjälle huonon maineen vuokranantajien keskuudessa.

Toimeksiantosopimuksen *sisältökin* on laissa määrätty<sup>208</sup>; sopimuksen on sisällettävä ainakin seuraavat tiedot:

- 1) toimeksiantajan nimi ja osoite;
- 2) välityssiikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi;
- 3) toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä; sekä
- 4) toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika.

Sopimus on mitätön, ellei se sisällä kaikkia näitä seikkoja.<sup>209</sup>

Kun välityssopimus (toimeksiantosopimus) on tehty, välittäjän on ryhdyttävä toimenpiteisiin. VälitysL 7 § sisältää yleisohjeen, joka täydentää lain erityissäännöksiä suoritusvelvollisuudesta. Tämän pykälän kaksi ensimmäistä momenttia kuuluvat seuraavasti:

<sup>206</sup> Syrjintä on sanktioitu RikosL (1889) 11:9:ssä (578/1995).

<sup>207</sup> Esimerkkinä mainittakoon käsitys oikeudesta petkuttaa vääräuskoista ja vahingoittaa hänen omaisuuttaan.

<sup>208</sup> VälitysL 5.2 §.

<sup>209</sup> Suositus toimeksiantosopimukseksi on liitteessä 2.

”Välityслиikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välityслиikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Välityслиikkeen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, paitsi milloin toimeksiantajan etu vaatii, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmänä ajankohtana.”<sup>210</sup>

Toimeksiantosopimus on voimassa sovitun ajan, kuitenkin enintään neljä kuukautta. Ilmeisesti tarkoituksena on, ettei tätä aikaa lasketa sopimuksenteosta vaan siitä, kun toimeksiannon saaja sopimuksen mukaisesti ryhtyy – tai ainakin pitäisi ryhtyä – suorittamaan tehtäväänsä. Jos sopimusta halutaan jatkaa, tulee tehdä uusi sopimus; tällainen sopimuksen jatkaminen uudella sopimuksella tulee tehdä kirjallisesti tai sähköisesti aikaisintaan yhtä kuukautta ennen sitä edellisen sopimuskauden päättymistä<sup>211</sup>. Jos toimeksiantosopimus on tehty ilman selkeää kirjallista mainintaa voimassaoloajasta, toimeksiantaja voi milloin tahansa irtaantua sopimuksesta<sup>212</sup>. Tällöinkin sopimuksen voimassaolo päättyy joka tapauksessa neljän kuukauden kuluttua ilman eri toimenpiteitä.<sup>213</sup>

Toimeksiantaja voi VälitysL 6 §:n nojalla *irtisanoa* välityssopimuksen, jossa voimassaoloaika on mainittuna, vain poikkeustapauksissa. Ne ovat:

- toimeksiantajan sairaus
- toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön<sup>214</sup> sairaus tai kuolema

<sup>210</sup> Ks. luvussa 2.2.1. esitettyä siitä ongelmasta, että välityслиikkeen sisäiset menettelytavat, ’toimintaproseduurit’, voivat olla toimeksiantajalle tuntemattomia, mutta silti oleellisesti määrätä toimeksiannon *todellisesta* sisällöstä.

<sup>211</sup> VälitysL 5.3 §.

<sup>212</sup> HE 2000:58 s. 14.

<sup>213</sup> Kasso 2001 s. 181: ”Sellaiset sopimuksen voimassaoloehdot, kuten ”jatkuu kuukauden kerrallaan ellei sopimusta irtisanota...” eivät saa johtaa yli neljän kuukauden pituisiin sopimuksiin, ellei sopimuksen jatkamisesta ole sovittu samaan tapaan kuin sopimuksen tekemisestäkin. On kuitenkin mahdollista tehdä sopimus siten, että se on voimassa aluksi sovitun ajan ja sen jälkeen jatkuu esimerkiksi kuukauden kerrallaan ellei sopimusta irtisanota. Yhteensä tällainen sopimus kuitenkin saa lain mukaan olla voimassa vain neljä kuukautta —”

<sup>214</sup> Lähisukulainen tai sellaiseen rinnastettava on määritelty hallintomenettelylain (598/1982) 10.2 §:ssa. Ks. luku 2.2.2. Sen sijaan termiä lähiomainen ei liene määritelty kuten ei sitäkään, miten omainen ja lähiomainen eroavat toisistaan: kukaan ei voine olla omainen olematta lähiomainen.

’Lähiomaisesta’ on erotettava ’läheinen omainen’, joka on tullut määritellyksi muutamissa

- laista johtuva syy
- viranomaisen toimenpiteestä johtuva muu syy
- muu pääasiassa toimeksiantajasta riippumaton syy<sup>215</sup>

Lisäksi edellytetään em. syyllä olevan *kausaalisuhde* siihen, että välitystehdävän toteuttaminen *on tullut* (!) toimeksiantajalle *suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi*<sup>216</sup>. Välitystehdävä päättyy irtisanomisen-termistä huolimatta heti; irtisanomisaikaa ei siis ole. Välitysliikkeelle on kuitenkin korvattava *kohtuulliset kustannukset*, jotka tälle *ovat aiheutuneet* välitystehdävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä.

VälitysL 6 § on hyvin tulkinnanvarainen. Lakitekstin jättämien aukkojen täyttämiseksi voidaan tässäkin käyttää esitöitä, jotka nekin tosin jättävät paljon selvittämättä:

- Irtisanomisoikeutta ei 6 §:n nojalla ole enää silloin, kun toimeksiantaja on jo hyväksynyt kohdetta koskevan tarjouksen<sup>217</sup>.
- VälitysL 6 §:n mukainen irtisanomisperuste vuokralle ottamista koskevan toimeksiannon osalta on lomautus tai irtisanominen toimeksiantajan työpaikasta, mikäli se huomattavasti heikentää toimeksiantajan mahdollisuuksia vastata vuokrasopimuksesta aiheutuvista velvoitteista. Syynä voi olla myös opintojen aloittaminen tai työpaikan saaminen toisella paikkakunnalla.<sup>218</sup>

---

hoviioikeuden tuomioissa. 'Läheisiä omaisia' ovat esimerkiksi pojan tytär (Helsingin HO 3.9.1975 V 1975/248 N:o 528), veljen tytär (Vaasan HO 26.8.1975 VO 1975 N:o 126 V/70) ja sisarusten lastenlapset (Helsingin HO 22.3.1976 A 1976/254 N:o 321). Omaisen läheisyys ei määräydy pelkästään sukulaisuuden vaan myös sosiaalisen kanssakäymisen määrän ja laadun perusteella.

<sup>215</sup> Kasso (2001 s. 182) mainitsee esimerkkeinä 'muista itsestä riippumattomista syistä' sairauden, työttömyyden ja lomautuksen.

Lain sanonta aiheuttaa ehkä tulkintaongelman: tarkoitetaanko vain syytä, joka ei liity toimeksiantajan henkilöön ja ominaisuuksiin, vai syytä, joka ei johdu toimeksiantajan tahdon mukaisesta menettelystä, vaiko jotain näiden yhdistelmää. Konkreettisesti ongelma tulee esille lähinnä silloin, kun henkisesti kyvyltään alentunut, esimerkiksi dementikko, jonka oikeustoimikelpoisuutta ei ole rajoitettu, tekee toimeksiantosopimuksen. Teko ei ole tästä henkilöstä riippumaton, mutta sen sijaan menettely on hänen tahdostaan riippumaton. Ehkä kysymys ei kuitenkaan ole käytännön kannalta kovin oleellinen, sillä sopimus voitaneen katsoa mitättömäksi tai oikeustoimilain 3 luvun pätemättömyyssäännösten mukaan väitteenvaraisesti pätemättömäksi.

<sup>216</sup> Se, että *on nähtävissä*, että välitystehdävän toteuttaminen *tulee* toimeksiantajalle em. syyn vuoksi suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi, ei siis ole riittävää.

<sup>217</sup> HE 2000:58 s. 14.

<sup>218</sup> HE 2000:58 s. 14.

- Vuokranantajalla voi olla oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus esimerkiksi silloin, kun odottamattomien työhön tai perhe-elämään liittyvien syiden takia hän tarvitsee välityskohteen omaan tai lähiomaisensa käyttöön<sup>219</sup>.
- VälitysL 6 §:ssä tarkoitettuina kohtuullisina kustannuksina, joista välitysliikkeellä on oikeus saada korvaus, voidaan esitöiden mukaan pitää suuruudeltaan tavanomaisia ilmoitus- ja esite- sekä asiakirjojen hankkimis- ja esittelykustannuksia. Toimeksiantajalla on velvollisuus korvata tavanomaista suuremmatkin kustannukset, jos ne ovat aiheutuneet tämän nimenomaisesti vaatimien toimien johdosta. Kohtuullisina kustannuksina ei voida kuitenkaan milloinkaan pitää sellaisia kustannuksia, joiden kokonaismäärä ylittää sovitun välityspalkkion määrän.<sup>220</sup>

Jos välitysliikkeen suoritus toimeksiantajalle ei vastaa sitä, mitä Välitys L:ssä säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun, suoritus on virheellinen, ja toimeksiantajalla on oikeus *purkaa*<sup>221</sup> toimeksiantosopimus. Jos kuitenkin toimeksiantaja on ehtinyt hyväksyä välityskohteesta tehdyn tarjouksen, ei hänellä ole enää oikeutta purkaa toimeksiantosopimusta. Purkamisoi-

<sup>219</sup> HE 2000:58 s. 14–15.

<sup>220</sup> HE 2000:58 s. 15.

<sup>221</sup> Juridisessa terminologiassa sopimuksen *purkaminen* ja sopimuksen *irtisanominen* ovat eri asioita: purkaminen tarkoittaa sopimuksen päättämistä toisen sopimuspuolen (vastaapuolen) virheellisen tai laiminlyödyn suorituksen taikka määritellyn haitallisen käyttäytymisen vuoksi yleensä heti, irtisanominen taas tarkoittaa sopimuksen päättämistä haluavan sopimuspuolen toimenpidettä voimassa olevan sopimuksen yksipuoliseksi päättämiseksi lain tai sovitun oikeuden perusteella ja yleensä vasta tietyn ajan kuluttua.

Purkamisen ja irtisanomisen käsitteistä huoneenvuokrauksessa ks. Tuomisto 1991 s. 51–52.

Terminologia ei ole aina noudattanut edellä mainittuja periaatteita. Tuomisto (1991 s. 51) toteaa, että kielenkäyttö on vähitellen kulkenut huoneenvuokralainsäädännössä tähän suuntaan. Vielä v. 1961 HVL:ssä käytettiin termiä irtisanominen sellaisissakin tapauksissa, joissa sopimus lakkasi olemasta voimassa heti irtisanomisen jälkeen, mutta v. 1987 HVL:ssä terminä oli jo purkaminen. Edelleen Tuomisto (1991 s. 51 alav.) toteaa, että v. 1987 HVL:ssä omaksuttua terminologiaa käytettiin jo v. 1925 HVL:ssä. Purkamisen käsitteen tarkentamiseksi Tuomisto (1991 s. 52 alav.) huomauttaa vielä, että purkamisen vaikutukset eivät aina välttämättä ole välittömiä: huoneenvuokrasuhteissa voi vuokranantaja halutesaan purkaa sopimuksen jostain purkuilmoitusta myöhemmästä ajankohdasta lukien tai, jos niin haluaa, heti. Tuomisto (1991 s. 52 alav.) toteaa, että monesti on suositeltu käytettäväksi termiä purkaminen silloin, kun sopimuksen päättäminen johtuu vastapuolen sopimusrikkomuksesta, vaikka sopimussuhde ei heti päättyisikään.

Purkaminen on kysymyksessä vain silloin, kun sopimussuhteen päättäminen perustuu vastapuolen sopimusrikkomukseen tai muuhun hänen vastuullaan olevaan seikkaan (Tuomisto 1991 s. 52). Sitä vastoin purkamisesta ei ole kysymys, jos sopimuspuolella on oikeus sopimussuhteen välittömään päättämiseen hänen oman harkintansa tai hänen omalla vastuullaan olevan seikan perusteella: tällöin oikeuskirjallisuudessa on usein käytetty termiä sopimuksesta vetäytyminen (Tuomisto 1991 s. 52 alav.).

keutta ei ole myöskään vain sillä perusteella, että virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen.<sup>222</sup>

Toimeksiantajan ongelmana on se, että hänen on yleensä mahdotonta kyetä mittaamaan ainakaan täydellisesti välittäjän työtä: välittäjä voi tarvittaessa selittää epäonnistumistaan viittaamalla esimerkiksi johonkin ulkoiseen ennakoimattomaan tekijään. Kun vielä toimeksiantajan kannalta vähäinen virhe ei sinänsä riitä purkamisen perusteeksi, on toimeksiantajan erittäin vaikeaa kyetä arvioimaan, ovatko purkamisen edellytykset olemassa jossakin käytännön tilanteessa vai eivät. Tällainen oikeusvarmuuden puuttuminen aikaansaa purkajalle suuren riskin.

Vasta uuden toimeksiannon yhteydessä on toimeksiantajalla käytännössä mahdollisuus antaa edes jonkinlaista palautetta saamastaan palvelusta edellisellä kerralla. Tällöinkin kuitenkin vallitsee em. informaatio-ongelma: toimeksiantaja ei voi tietää, mistä edellisen kerran onnistuminen tai epäonnistuminen johtui, välittäjän taitavuudesta vai ulkoisista tekijöistä. Jos toimeksiantaja antaa palautteensa vain siten, ettei hän ota yhteyttä uudessa tapauksessa välityслиikkeeseen (ts. 'äänestää jaloillaan'), ei viesti tule välityслиikkeeseen perille.

### *Riitojen ratkaisemisesta*

L oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa (650/1973) ei ole sovellettavissa asunnonvälitystä koskeviin riitoihin<sup>223</sup>. Nimestään huolimatta tuo laki koskee vain huoneenvuokrasuhteita koskevia riita-asioita alioikeudessa tietyin edellytyksin.

Asunnonvälityслиikkeen ja kuluttajan asemassa olevan vuokralaisen tai asunnonhakijan riita voidaan käsitellä kuluttajavalituslautakunnassa. Sen sijaan asunnonvälityслиikkeen ja vuokranantajan välisen suhteen ratkaiseminen tässä lautakunnassa ei läheskään aina tule kyseeseen; vuokranantajan on usein elinkeinonharjoittaja tai sellaiseen rinnastettavissa. Otettaisiin esimerkeiksi seuraavat tapaukset<sup>224</sup>: Henkilö, joka sai vuokratuloa yhdestä asunnosta, osti huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet antaakseen asunnon vuokralle. Kuluttajavalituslautakunta tutki valituksen, koska ostaja ei harjoittanut ammattimaista vuokraustoimintaa, vaan oli ostanut

<sup>222</sup> VälitysL 13.1–2 §.

<sup>223</sup> Eräiden käräjäoikeuksien yhteydessä toimivien vuokra-asioita käsittelevien asunto-oikeuksien lakkauttaminen toteutettaneen aivan lähiaikoina samoin kuin se, että laki ja asetus oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa kumotaan; ks. Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-oikeuksien lakkauttamisesta ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi (HE 2001:31).

<sup>224</sup> Ks. artikkeli 'Lautakunnan toimivallalla on rajansa', Kuluttajansuoja 2000:5, s. 19.

asunnon kuluttajana. Toisessa tapauksessa ostaja omisti kahdeksan asuinhuoneistoa, joista seitsemän oli vuokralla. Niistä nettovuokratulot ostovuotena olivat 240 000 mk. Lautakunta jätti tämän asian toimivaltaansa kuulumattomana tutkimatta, koska asunto oli ostettu ”laajamittaista tulonhankintaa” varten ja ostaja oli siksi elinkeinonharjoittajan asemassa.<sup>225</sup>

– Vaikka näissä tapauksissa ei toinen riita-asian osapuoli ollutkaan asunnonvuokrausliike, ne antanevat yleisesti kuvaa siitä, milloin vuokranantaja voidaan pitää sopimussuhteen kuluttajaosapuolena.<sup>226</sup>

<sup>225</sup> Asunto on erityisasemassa kuluttajavalituslautakunnan toimivallassa. On siis kuitenkin huomattava, että vuokranantaja on vain harvoin kuluttaja: hän ei tämän vuoksi yleensä saa kuluttajalle kuuluvia oikeuksia esimerkiksi VälitysL:n nojalla. Oleellista tässä kuluttajan oikeuksien saamista koskevassa päätöksenteossa on, puhutaanko kuluttajansuojalaissa tarkoitettua kulutushyödykkeestä vai kuluttajavalituslautakunnan toimivallasta: edellisen mukaan päätettäessä kuluttajansuojan henkilöllinen ala on laajempi, mutta määrittelyn vaikutuksia yksittäisen vuokranantajan kannalta ei ehkä sittenkään voi pitää merkittävänä. Suoja on näet molemmilla keinoilla rajoja määrittellen kuitenkin puutteellinen, mikä estää tehokkaasti ns. kansankapitalismin toteutumista. Kun vuokranantajilta kielletään asunnon ostossa kuluttajansuojan prosessuaalinen toteuttaminen, suositetaan olennaisella tavalla omistusasumista ja yhden asunnon vuokraajia. Viimeksi mainitut eivät voi hyödyntää suur- tuotannon etuja, joten yhden asunnon antaminen vuokralle ei sellaisenaan ole yhteiskunnallisesti mielekästä. Kun vastakkain asetetaan tässä asiassa yhden asunnon vuokranantaja ja monien asuntojen vuokranantaja, voidaan havaita, että edelliselle oppimiskustannukset tai tietämättömyydestä aiheutuvat kustannukset ovat suuremmat, kun taas jälkimmäisellä prosessuaaliset transaktiokustannukset ovat suuremmat. Näin ehkä nämä kaksi ryhmää voidaan eräällä tavoin saattaa tasa-arvoiseen asemaan, mutta epäselvempää on, onko tämä ratkaisumalli sittenkään yhteiskunnallisesti mahdollisimman tehokas. Kun informointi hoidetaan välittäjän avulla, saadaan suur- tuotannon etuja, sillä silloin yksi henkilö eli välittäjä kerää informaation (asiantuntemuksen). Asunnonvälitystä voidaan eräällä tavalla verrata rahoituksen välittäjän, pankkiin: molemmat välityksen muodot toimivat periaatteessa samoin eli negatiivisten ulkoisvaikutusten vähentäjänä ja positiivisten ulkoisvaikutusten lisääjänä.

<sup>226</sup> Erityisen huomionarvoinen on kuluttajavalituslautakunnan suositus 99/81/2047: Eläkeläispariskunta omisti vain yhden liikehuoneiston, jonka vuokralle välittämisen he antoivat kiinteistönvälittäjän tehtäväksi. Kun välittäjä lisäsi sovittuun välityspalkkioon arvonlisäveron, josta toimeksiantoa tehtäessä ei ollut sovittu, pariskunta pyysi lausuntoa menettelyn oikeellisuudesta kuluttajavalituslautakunnalta. Lautakunta katsoi, ettei liikehuoneiston välityspalvelu ole kuluttajansuojalaissa tarkoitettu kulutushyödyke siitä riippumatta, onko palvelu hankittu pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Liikehuoneistojen välityspalveluja markkinoidaan yleensä yrityksille ja elinkeinonharjoittajille eikä yksityishenkilöille. Lautakunta jätti asian toimivaltaansa kuulumattomana tutkimatta. – Kuluttajavalituslautakunta siis katsoi, ettei olennaista ollut se, mihin tarkoitukseen hyödyke (siis tässä välityspalvelu) juuri kyseisessä yksittäistapauksessa oli hankittu, vaan se, mihin tarkoitukseen tällaisia hyödykkeitä yleensä hankitaan. Kun kuluttajansuojalaki vuonna 1978 säädettiin (38/1978), määriteltiin lain 3 §:ssä kulutushyödyke seuraavasti: ”Kulutushyödykkeellä tarkoitetaan tässä laissa sellaisia tavaroita ja palveluksia, joita tarjotaan tai olennaisessa määrässä käytetään yksityiseen kulutukseen.” Säännöksen sanamuoto herätti kysymyksen siitä, voidaanko kulutushyödykkeenä pitää sellaista hyödykettä, jota vain vähäisessä määrin käytetään yksityiseen kulutukseen, ja kuinka suuri yksityiseen kulutukseen hankittavien tällaisten hyödykkeiden osuuden pitää olla. Kysymys konkretisoitui

AsHVL:n mukaisia vuokranantajan ja vuokralaisen välisiä asioita ei voitane ennakolta sovitusti panna vireille välimiesoikeudessa<sup>227</sup>. Asunnonvälityssopimusten osalta on toisin: kun vuokranantajaa ei pidetä kuluttajana, estettä välimiesmenettelyn käyttämiseen ei ole vuokranantajan ja välittäjän suhteessa. Ja riidan synnyttyähän voi kuluttajakin sopia elinkeinonharjoittajan kanssa välimiesten käyttämisestä riidan ratkaisuun.

Kunnallisen kuluttajaneuvonnan palvelut ovat käytettävissä, kun kysymys on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä suhteesta: kumpikin suhteen osapuolista – siis myös elinkeinonharjoittaja – on oikeutettu maksuttomaan neuvontaan.<sup>228</sup>

Kun riidan ratkaisemisessa turvaudutaan oikeudenkäyntiin, olennaiseksi muodostuu se, miten oikeudenkäynnin kustannukset kohdistuvat asianosaisiin. Oikeudenkäymiskaaren peruseriaate on, että voittanut asianosainen on oikeutettu hävinneeltä korvaukseen oikeudenkäyntikuluistaan: kuitenkin korvaus kattaa vain tarpeellisista toimenpiteistä aiheutuneet

---

esimerkiksi siihen, voitiinko dieselmoottorista Mercedes-Benz -merkkistä henkilöautoa pitää milloinkaan kulutushyödykkeenä, kun lähes kaikki tällaiset autot ostetaan elinkeinonharjoittamis- tai yrityskäyttöön eikä niitä todistettavasti tarjottu tai olennaisessa määrässä käytetty yksityisessä kulutuksessa. Kuluttajansuojalain uudistuksella 16/1994 tämän epävarmuutta tuoneen ongelman oli määrä poistua säännöksen sanamuodon muuttamisen myötä; 3 § säädettiin kuulumaan: ”Kulutushyödykkeellä tarkoitetaan tässä laissa tavaroita, palveluksia sekä muita hyödykkeitä ja etuuksia, joita tarjotaan luonnollisille henkilöille tai joita tällaiset henkilöt olennaisessa määrässä hankkivat yksityistä talouttaan varten.” Taisanaa edeltävä lausuma on selkeä, ja se viittaa selkeästi myös liikehuoneistojen kuuluvan soveltamisalan piiriin. Nyt esillä oleva kuluttajavalituslautakunnan kannanotto kuitenkin osoittaa, että kulutushyödyke määritellään vuoden 1978 säännöksen mukaan ja sittenkin erittäin suppeasti. Monet luonnolliset henkilöt omistavat liikehuoneistoja vuokratakseen niitä yksityistaloutensa kohentamiseksi sekä sen vuoksi hankkivat niiden välityspalvelut ammattimaisilta välittäjiltä; epäilemättä ’olennaisen määrän’ kriteeri täyttyy, joten myös v. 1978 lain edellytykset kulutushyödykkeelle ehkä täyttyvät (v. 1994 lain mukaanhan ei tällaisia edellytyksiä edes ollut). Lautakunta ottikin yllättäen kriteeriksi ’markkinoidaan yleensä yrityksille ja elinkeinonharjoittajille’, jota lainsäädäntömme ei tunne. Vuoden 1994 uudistus on yksiselitteisestä sanamuodostaan huolimatta tältä osin siis jäänyt lainsäädäntömme ’kuolleeksi kirjaimeksi’.

<sup>227</sup>Kuluttajansuojalain (38/1978) 12:1d (1162/1997 ja 16/1994): ”Ennen riidan syntymistä tehdyn sopimuksen ehto, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen riita-asia on ratkaistava välimiesmenettelyssä, ei sido kuluttajaa.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä riita-asiaassa kuluttaja voi nostaa kanteen myös sen paikkakunnan yleisessä alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä hänellä on asuinpaikkansa.”

<sup>228</sup>Siis ainakin välitysliikkeen ja vuokralaisena olevan kuluttajan suhde on tällainen. Välitysliikkeen ja vuokranantajan välisen suhteen osalta lienee tässäkin olennaista, onko vuokranantaja elinkeinonharjoittajaksi vai kuluttajaksi tulkittava.

Erityisen huomattava on, että vuokranantajan statuksesta riippumatta vuokranantajan ja vuokralaisen välisen suhteen ongelmat eivät kuulu kunnallisen kuluttajaneuvonnan piiriin. Käytännön esimerkkitapauksessa kysyjä ohjattiin tiedustelemaan asiaa Suomen Asukasliitto ry:n maksullisesta puhelinpalvelusta (Aamulehti 9.9.2001 s. A11).



kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. Tavallisessa riita-asiassa oikeudenkäyntikuluvaatimusten alentaminen täydestä on mahdollistettu kahdessa tapauksessa:

- 1) Tuomioistuim voi alentaa täyttä kulukorvausvelvollisuutta silloin, kun asia on ollut oikeudellisesti niin epäselvä, että oikeudenkäyntiin on ollut perusteltu aihe.
- 2) Kulukorvausta voidaan alentaa, jos kulujen tuomitseminen täysimääräisenä olisi ilmeisen kohtuutonta oikeudenkäyntiin johtaneisiin seikkoihin, asianosaisen asemaan ja asian merkitykseen nähden.

Lisäksi tuomioistuin arvioi viran puolesta ns. summaarisissa asioissa tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrän ottaen huomioon haastehakemuksen edellyttämän tarpeellisen työn määrän, saatavan suuruuden ja välttämättömät kulut. Oikeusministeriö on antanut määräykset tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrien perusteista.

Maksuttomasta oikeudenkäynnistä annetun lain (87/1973) 21 §:n mukaan silloin, kun maksuttoman oikeudenkäynnin saaneen vastapuoli häviää asian, hänet on veloitettava korvaamaan valtiolle sen varoista tämän lain nojalla asiassa maksettavaksi määrättyt kustannukset samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisten keskeisten oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta on säädetty (vastaavansisältöinen säännös on yleisestä oikeusavusta annetun lain (104/1998) 24.1 §). Jos maksuttoman oikeudenkäynnin saanut osapuoli häviää jutun, hän on velvollinen korvaamaan vastapuolen oikeudenkäyntikulut vastaavalla tavalla.<sup>229</sup>

<sup>229</sup> Tilastojen mukaan maksuttoman oikeudenkäynnin saaneen vastapuoli on tuomittu hävittäänsä korvaamaan oikeudenkäynnistä aiheutuneet kulut valtiolle tai kunnalle noin puolessa tapauksista (kohtuussystähän korvaus voidaan jättää tuomitsematta tai korvauksen määrää alentaa maksuttomasta oikeudenkäynnistä annetun lain 21 §:n nojalla). Jos sen sijaan maksuttoman oikeudenkäynnin saanut osapuoli häviää jutun, kulut jäävät yleensä valtion tai kunnan vahingoksi. (Kaijus Ervasti: Oikeudenkäyntikulut pääkäsittelyyn edenneissä riita-asioissa, Helsinki 1997, s. 57)

Silloin, kun yksityishenkilö ei saa maksutonta oikeudenkäyntiä, häntä kohdellaan verotuksellisesti varsin ankarasti: esimerkiksi lakimiespalvelujen arvonnäköveron vaikutukset kohdistuvat yksityishenkilöihin, joille oikeudenkäynti muutoinkin muodostuu taloudellisesti raskaaksi. Arvonnäköverohan ei käytännössä nosta yrityksen oikeudenkäyntikustannuksia, sillä se saa vähentää maksamansa arvonnäköveron omassa verotuksessaan. Lisäksi yritys voi vähentää oikeudenkäyntikulunsa omassa tuloverotuksessaan. Yrityksen oman lakimiehen palkka sivukustannuksineen on tietysti kulu, joka on tuloverotuksessa vähennyskelpoinen. Myös oikeusturvavakuutuksen maksu on yrityksen mahdollista vähentää tuloverotuksessaan. Yksityishenkilöllä ei edellä mainitun kaltaisia mahdollisuuksia verovähennyksiin ole.

## 2.2. Välitysliikkeen informointivelvollisuus

### 2.2.0. Informoinnin merkityksestä

Petosta koskeva rikoslain (1889) säännös (36:1), jonka mukaan valheellisen asianlaidan esiintuomiseen ja todellisen vääristämiseen rinnastetaan salaaminen, osoittaa, ettei sopimuksentekijä saa vilpillisesti salata sopimus-kumppaniltaan sopimuksentekoon oleellisesti vaikuttavia seikkoja. Samoin oikeustoimilain (228/1929) 3 luvun pätemättömyyssäännökset, ennen muuta petollista viettelyä koskeva 30 § ja yleislauseke (33 §), osoittavat informoinnin virheettömyyden olennaisuutta sopimuksenteossa. – Nämä keskeiset juridiset periaatteet näkyvät erityistapauksia koskevinä säännöksiinä hyvinkin monissa kohdissa sopimusoikeudellisessa lainsäädännössämme. Nykyisellään asunnonvälitys ei tee tästä poikkeusta. Myös VälitysL:ssä on informointiin velvoittavia ja informoinnin laiminlyönnin sanktioivia säännöksiä; tämän lain nojalla on annettu myös A asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001).

Vuokrasuhteen syntymisen keskeistä ongelmaa on usein argumentoitu suunnilleen seuraavalla tavalla: Kun vuokrasuhteen toinen osapuoli tietää vuokrasuhdetta koskevista normeista enemmän kuin toinen, hän voi käyttää tietämystään hyväksi toista vastaan. Tällainen argumentointi ei kuitenkaan ole perusteluiltaan kestävä, kun se esitetään pelkästään kielteissävyisesti. Jos yhteiskuntaa ajatellaan pelinä, ei ole hyödyksi, että *kumpikaan* pelaajista ei tunne pelin sääntöjä tilanteessa, jossa 'pelaaminen' kuitenkin on tarpeellista tai välttämätöntä. Yhteiskunnassa jokainen joutuu sietämään sitä, että 'pelin' säännöt ovat tietynlaiset, koskivatpa ne sitten verotusta, liikennettä, työsuhdetta tai mitä tahansa inhimillisen toiminnan osaluetta. Vuokra-asuntomarkkinat eivät voi tässä suhteessa tehdä poikkeusta. Molempien osapuolten tietämättömyys ei tuo tullessaan sopimuksen onnistumista<sup>230</sup>. Jos joku katsoo ongelmakseen sen, ettei hän tunne vuokrasuhteen sääntöjä, hän voi ottaa niistä selvää tai kääntyä ammattitaitoisen asunnonvälittäjän puoleen; välittäjän tehtävänä on selostaa hänelle yksityiskohtaisesti vuokrasuhteen ehdot, vuokrauksen 'pelisäännöt'. Mitäpä tärkeämpää asunnonvälittäjä palkkionsa vastineeksi voisikaan tehdä kuin juuri tätä: välittäjällä on suorainen velvollisuus vastuullisesti informoida. Tämä velvollisuus ulottuu laajemmallekin: kun toimeksiantaja maksaa

<sup>230</sup> Ilmeisesti jokainen, joka tuntee tietävänsä juridiikasta vastapuoltaan enemmän, on oppinut pitämään asiantuntemuksensa salassa huomattuaan useasti aiemmin, että juridisesti asiantuntevaan suhtaudutaan epäilevästi ja torjuvasti.

välittäjän palvelut, ei maksajana aina olekaan asunnonhakija vaan vuokranantaja tai vuokrasopimuksen AsHVL 44 §:n mukainen siirtäjä. Tällöin myös toimeksiantajan vastapuolena olevan asunnonhakijan (ja sittemmin vuokralaisen) palvelemiseen kuuluu informointi ja huolenpito<sup>231</sup>.

Välitysvälityksen antama informaatio onkin epäilemättä – vuokrasopimusten (ja vuokraoikeuden siirtämissopimusten) osapuolten löytämisen ja yhteensaattamisen ohella – tärkein syy koko välittäjäinstituution olemassaolon aiheellisuuteen. Välittäjän tulee pitää huolta siitä, että asunnonvuokrauksen juridiikkaa ja käytäntöä tuntematonkin asunnonhakija ja vuokrasopimuksen omistaja (tai vuokrasopimuksen siirtäjä tai jälleenvuokranantaja tai alivuokranantaja) kykenevät mahdollisimman vaivattomasti ja turvallisesti mielin tekemään sopimuksen asunnon vuokrauksesta. Ei voida eikä saakaan edellyttää, että vuokrasopimuksen tai siirtämissopimuksen tekijät ovat tämän toimialan asiantuntijoita: heille tulee antaa todellinen mahdollisuus erikoistua elämässään jollekin muulle alalle. Tämän vuoksi heidän tulee saada apua vuokrausasioissa mahdollisimman ’kitkattomasti’ ja siten, että näin tehtävä vuokrasopimus aiheuttaa mahdollisimman vähän ’kitkaa’ myös sopimuspuolten välillä. Toimeksiantajan ja välittäjän, toimeksiantajan vastapuolen ja välittäjän, asunnonhakijan ja vuokranantajan sekä siirtäjän ja siirronsaajan välisissä suhteissa informaatio on epäsymmetristä, sekä intressit poikkeavat puolin ja toisin toisistaan. Juuri informaatio on väline, jolla tämänkaltaiset ’kitkat’ on mahdollista mahdollisimman suurella määrällä eliminoida. Informointivollisuuden tavoitteena on turvata se, että vuokrahuvoneiston hakija saa kaikissa tapauksissa päätöksentekonsa ja taloudellisen turvallisuutensa kannalta keskeiset perustiedot<sup>232</sup>. Informoitu vuokralainen on epäilemättä paljon ongelmattomampi vuokralainen sekä itselleen että vuokranantajalleen, ja lienee perusteltua sanoa myös, että informointi on ehkä helpoin ja halvin tapa etukäteen yrittää eliminoida niitä riskejä, joita vuokrasuhteeseen vuokralaisen taholta liittyy.<sup>233</sup>

Tämä on täydessä sopusoinnussa periaatepäätökseen Lipposen II hallituksen asuntopoliittiseksi strategiaksi 21.6.2000, jossa lausuttiin mm.:

<sup>231</sup> Jollei kuuluisi, tietämyksen tasapaino helposti järkkäisi, jolloin transaktiokustannukset lisääntyisivät eli sopimussuhteen ’kitka’ lisääntyisi.

<sup>232</sup> HE 2000:58 s. 9.

<sup>233</sup> Nuorisotasuntoliitto ry:n Häätö-raportti (Helsinki 1987) piti tiedottamista yleensä parhaimpana ja kauaskantoisimpana tapana ongelmatapausten ennaltaehkäisyssä (s. 43–48).

Vuokrasopimuksen osapuolilla tulisi olla aikaa sopimuskatselmukseen, ts. sopimuksen (laajassa mielessä, ml. lainsäädäntö ja muut sopimuksen ’luonnolliset ainesosat’) läpikäymiseen sekä osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien selostamiseen. Monestihan ongelmat johtuvat siitä, että osapuolet eivät tiedä, mihin he ovat sitoutuneet tai sitoutuvat. Myös

”Kuluttajien mahdollisuus saada oikeudellisesti luotettavia neuvoja ja ohjausta asunnonhankintaan ja asumiseen liittyvissä kysymyksissä pyritään turvaamaan kehittämällä neuvontapalveluja.”

Asunnonhakijan informointi voi merkitä myös haittaa edelliselle, asunnossa vielä asuvalle, vuokralaiselle. On selvää, että ennen vuokrauspäätöstä vuokralaiseksi haluavan tulee saada tutustua asuntoon. Vaikka edellinen vuokralainen vielä asui huoneistossa, tulee sitä näyttää asunnonhakijalle<sup>234</sup>.

asennekasvatus on oleellista: esimerkiksi vuokralaisia tulisi asenteellisesti kasvattaa siihen, että vuokra ei suinkaan ole hukkaan heitettyä rahaa, vaan se on maksu asunnosta erilaisine kustannuksineen ja sellaisena verrattavissa minkä tahansa asumismuodon kustannuksiin. Vuokranmaksu tulisi mieltää vuokralaisen menojen ’ensimmäiseen kategoriaan’ kuuluvaksi, eli vuokralaisen ei tulisi käyttää rahaa vähemmän tärkeään silloin, kun vuokraa on maksamatta. Nämä asenteet vaikuttavat myös vastuuntuntoon asunnosta ja asuinympäristöstä. Edelleen asenteet vaikuttavat myös avun hakemiseen sosiaaliviranomaisilta ajoissa. Niinkään *vuokranantajan* oikea asenne on tärkeä niin vuokrasuhteen kuin koko asunnonvuokrauksen instituutionkin kannalta: vuokraaminen aiheuttaa velvollisuuksia ja tehtäviä, ja se on tällaisena taloudellista toimintaa siinä kuin mikä tahansa muukin toiminta. Se ei saa sisältää mielivaltaista kohtelua eikä sitä saa mieltää sopimukseen perustumattoman vallankäytön muodoksi vuokralaisia kohtaan.

<sup>234</sup> Asiasta on säädetty AsHVL 22.2 §:ssa: ”Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.” Tämä säännös ei ole pakottava, vaan siitä voidaan toisinkin sopia (ks. esim. Kanerva – Kuhanen 1995 s. 127).

Kanerva – Kuhanen 1995 s. 127: ”Vuokranantajalla on oikeus valtuuttaa joku toinen näyttämään huoneistoa puolestaan. Useimmiten kysymykseen tulee kiinteistönvälittäjä. Huoneistoa hallitsevalla vuokralaisella on oikeus vaatia huoneistoa näyttämään tulevalta vuokranantajan antama valtakirja.” Edelleen Kanerva ja Kuhanen (ibid.) huomauttavat, että vuokranantajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta, jos vuokralainen esittää näytön.

Vuokralaisen ja vuokranantajan tulee sopia, milloin ja miten huoneistoa voidaan esitellä: kun siis huoneisto on uudelleen vuokrattavissa (tai tarkoitettu myytäväksi), vuokranantajan on sovittava vuokralaisen kanssa siitä, milloin hän tai hänen valtuuttamansa pääsee näyttämään huoneistoa. AsHVL:ssa on käytetty ajankohdasta ilmaisuja ’vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana’. Osapuolten tulee ottaa huomioon toistensa kohtuulliset toivomukset sopivasta ajankohdasta. Vuokranantajalla on velvollisuus hoitaa huoneiston näyttö (kuten myös kunnon valvonta sekä korjaus- ja muutostyöt) siten, että se mahdollisimman vähän haittaa vuokraoikeuden käyttämistä. Kuitenkin näissä rajoissa vuokralaisen on sallittava – ellei toisin ole sovittu – huoneiston esittely (ja muut em. toimet). (AsHVL 21–23 §; HE 1994:304 s. 60)

Näytön yhteydessä aiheutuneet aineelliset vahingot joutuu vuokranantaja korvaamaan AsHVL 23.3 §:n nojalla (HE 1994:304 s. 60): ”Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta haitasta tai vahingosta paitsi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.” Säännös on pakottava: vuokralainen ei voi luopua *etukäteen* sopimuksin tästä oikeudestaan korvaukseen (AsHVL 26 §). AsHVL 23.3 § sai muotonsa Eduskunnan ympäristövaliokunnassa (Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 24 hallituksen esityksestä uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin

## 2.2.1. Kahdenlaista informoitavaa

Kun välityslieke markkinoi asumiskäyttöön tarkoitettua kohdetta, sen on noudatettava – rikoslain ja oikeustoimilain huomioon ottaen – välityspalvelun osalta VälitysL:n yleissäännöstä ja vuokrauksen kohteen osalta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen yksityiskohtaisia säännöksiä tiedonantovelvollisuudesta:

- Välityspalvelun osalta VälitysL 7.1 §:ssa säädetään: ”Välityслиikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.” Ellei näin ole, välityслиikkeen suorituksessa on virhe, mistä VälitysL 13 §:n mukaan seuraa toimeksiantajalle oikeus toimeksiantosopimuksen purkamiseen sekä oikeus vahingonkorvaukseen.<sup>235</sup>

liittyvien lakien muuttamisesta, YmVM 24/HE 1994:304). Tämän vuoksi sen perustelut eivät ole luettavissa lopullisessa muodossaan hallituksen esityksestä.

Jos vahingon on aiheuttanut se, jolle huoneistoa on näytetty, lieene vuokranantajalla oikeus saada häneltä takautumisvastuuseen perustuva korvaus. Millainen on asuntoa esitelleen välittäjän rooli, kun vahinkoa on näin aiheutettu? Ongelmaan soveltuva säännös lieene kauppakaaren 18:4: ”Jos joku on saanut valtakirjan toimia oman mielensä mukaan toisen puolesta, ja valtakirjan antaja joutuu siitä vahinkoon, niin syyttäköön itseänsä, kun ei paremmin katsonut eteensä. Jos asiamies huolimattomuudellansa tahi petollisuudellansa on vahingon aikaansaanut, [sakotettakoon häntä niin kuin on sanottu].” Kysymys vahingon aiheuttamisesta on yleensä kai siitä, että huoneiston näyttöä toimittava välittäjä on huolimattomuuttaan antanut vahingon syntyä. Tämä välittäjän vastuu vuokralaiselle tulee kysymykseen myös silloin, kun vahinkoa aiheutuu vuokralaisen omaisuudelle vuokraoikeuden siirtämiseen, jälleenvuokraukseen tai alivuokraukseen tähtäävän asunnon esittelyn yhteydessä.

<sup>235</sup> Yksi oleellinen seikka, josta välittäjän tulisi toimeksiantoa saadessaan informoida, on se, *miten* välitystehtävä aiotaan suorittaa. Välityслиikkeellä saattaa näet olla – ja usein onkin – oma toiminnallinen menettelytapansa (’toimintaproseduurinsa’), jonka mukaisesti se toimii lähtökohtaisesti jokaisessa tapauksessa. On tietenkin mahdollista, että välityслиikkeen toiminta määräytyy tällaisen (vakio)menettelytavan sijasta yksilöllisesti tehtävän välitystoimeksiannon mukaisesti. Jollei toimeksiantaja kuitenkaan tunne välityслиikkeen vakiomenettelytavan (’toimintaproseduurin’) olemassaoloa ja sisältöä, ei hän osaa neuvotella tällaisesta poikkeavasta ratkaisumallista. Välityslieke voi myös kieltäytyä kaikista vakiomenettelytavastaan poikkeavista toimintamalleista. Lisäksi toimeksiantajan on syytä harkita, kannattaako hänen edes pyrkiä sopimaan tästä vakiomenettelytavasta poikkeavasta menettelytavasta: monesti vakiomenettelytavasta (’toimintaproseduurista’) poikkeavat ratkaisumallit ovat välityслиikkeelle outoja eivätkä siksi johda hyvään lopputulokseen toiminnan suorittamisessa. Ehkä paras ratkaisu toimeksiantajan kannalta onkin päättää, ’otanko vai jätänkö’ välityслиikkeen käyttämän vakiomenettelytavan mukaisen sopimisen, eikä suinkaan yrittää neuvotella sellaisesta toiminnallisesta ratkaisusta, joka on välityслиikkeelle ennestään outo eli jota tämä ei ole aiemmissa tapauksissa useasti menestyksellä käyttänyt.

Mitä em. vakiomenettelytavat (’toimintaproseduurit’) ovat? Jokainen organisaation säännönmukaisesti omaksuma toimintamalli on sellainen. Se voi perustua organisaation piirissä määrättyyn tai sovittuun ohjeistoon, tai se voi syntyä organisaatiossa ilman tietoista päätök-

- Asuntojen markkinoinnissa annettavista, vuokrattavana olevaa kohdetta koskevista tiedoista säädetään VälitysL 9.2 §:n mukaan asetuksella, joka on valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001)<sup>236</sup>. Käytännössä tässä asetuksessa säädettyä laajempi tiedonantovelvollisuus tulee kyseeseen lähinnä vain silloin, kun välitysliike yksittäistapauksessa esimerkiksi toimeksiantajan vastapuolen kanssa käytyjen keskustelujen perusteella huomaa, että jokin muu kuin asetuksessa mainittu seikka vaikuttaa vuokrasopimuksesta päättämiseen<sup>237</sup>. Lisäksi AsHVL ja KuluttajansuojaL (kuten eräiltä muiltakin osin myös VälitysL) sisältävät informointia koskevia säännöksiä.

Näin siis välitysliikkeellä on *kahdenlaista informoitavaa: informoitavaa välitysliikkeen palvelusta ja informoitavaa siitä, mitä ja miten on vuokrattavana.*

sentekoa, 'ajopuuna'. Vakiomenettelytavat voivat koskea monenlaisia seikkoja, mutta välitystoiminnassa varsin tavanomaisilta näyttävät ainakin seuraavat kolme:

- Välitysliikkeessä jokaisella välitystoimintaa suorittavalla henkilöllä on 'omat' asiakkaansa, ja jonkun asiakkaaksi joutunut toimeksiantaja saa tiedot vuokrasuhteeseen haluavasta vastapuolesta vain mikäli tämäkin on sattunut juuri saman henkilön 'omaksi' asiakkaaksi. Näin toimeksiantaja ei saa käsitystä koko markkinoiden todellisuudesta, vaan vain sen pienestä osasta.

- Toimeksiantajan vastapuolen yhteydenotto on olennainen vain, jos se täyttää tietyn määrämuodon, esimerkiksi kirjallisen muodon, vaatimukset. Hyvääkin sopimussuhdetta lupailleva yhteydenotto saattaa jäädä näin huomioon ottamatta.

- Toimeksiantajan vastapuolen toiveisiin esimerkiksi asunnon näkemisestä suhtaudutaan myönteisesti vain tietyin edellytyksin tai tietyinä ajankohtana.

Nämä ja muut vakiomenettelytavat määrittävät aivan olennaisesti välitysliikkeen toiminnan sisältöä, joten niistä tulisi informoida. On kuitenkin mahdollista, ettei asiakkaita informoidakaan, ja näin asiakas saattaa jäädä ilman parasta mahdollista vuokrasopimusta. Tois-taiseksi epäselvää on, millainen on tällöin välitysliikkeen vastuu; sanktioinnin ja vahingonkorvauksen mahdollisuuteen ei lainsäädännössä eikä esitöissä ole kajottu. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että sanktiointi ja vahingonkorvaus eivät olisi mahdollisia.

<sup>236</sup> Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annettu asetus alun perin (tällöin A 847/1983) perustui kuluttajansuojalain (38/1978) 2:6:än ja sisälsi yksityiskohtaiset säännökset niistä tiedoista, jotka elinkeinonharjoittajan, välitysliike mukaan lukien, tulee antaa kuluttajalle asuntoja esitellessään ja asuntoa koskevassa lehti-ilmoittelussa taikka muussa markkinoinnissa. Tässä alkuperäisessä muodossaan asetus kuitenkin koski vain myytäviä asuntoja. VälitysL:n myötä soveltamisalaa laajennettiin koskemaan myös vuokrattavia asuntoja; asetusta muutettiin tätä varten tarvittavilta osin säätämällä valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001), joka tuli voimaan 1.5.2001. Asetus koskee vuokra-asuntojen lisäksi omistus-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja. Se sisältää säännökset kahdesta markkinointivaiheesta, nimittäin lehti- ja muusta vastaavasta ilmoittelusta sekä asunnon esittelystä. Soveltamisala ilmenee asetuksen 1.1 §:sta: "Tässä asetuksessa säädetään, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osia, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten (*asunto*) kuluttajille." Edelleen säädetään, että asetusta ei sovelleta aikausuus-asuntojen markkinointiin (1.2 §).

<sup>237</sup> HE 2000:58 s. 17.

## 2.2.2. Asunnonhakijan informointi kohteesta

Laissa edellytetyn informoinnin riittävyys ja virheettömyys arvioidaan sen mukaan, mitä on *riittävässä määrin todistettu* informoiduksi. Suullinen informointi on monesti erittäin vaikeasti todistettavissa, ja suullisen informoinnin todistaminen on lähes aina kallista. Myös kirjallisen informoinnin todistaminen saattaa olla vaikeaa: välittäjän saattaa olla vaikea tai mahdoton todistaa esimerkiksi sitä, että hän on antanut tietylle henkilölle juuri tietynsisältöisen esitteen. Siis välittäjän antama informaatio on juridisesti merkityksellistä ja säännösten asettamat vaatimukset täyttävää vain silloin, kun siitä jää todiste, jota viranomainen pitää riittävänä.

Informointia *kohteesta* koskee mm. asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001). Sen 3 §:n mukaan ilmoitettaessa vuokrattavasta asunnosta *lehti-ilmoituksessa, kuluttajille jaettavassa tai kuluttajien saatavilla olevassa mainoksessa taikka muulla vastaavalla tavalla* on ilmoituksesta käytävä ilmi ainakin:

- 1) asunnon sijainti, tyyppi ja huoneluku sekä vuokralaisen yksinomaaisessa käytössä olevien asuintilojen pinta-ala;
- 2) vuokra sekä mahdollinen ennakkovuokra ja vakuus;
- 3) määräaikaisen vuokrasopimuksen kesto;
- 4) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Saman asetuksen 4 §:ssä säädetään lisäksi: ”Jos asunto on keskeneräinen tai sen varustus on olennaisesti puutteellinen siihen verrattuna, mitä vastaavanlaiseen asuntoon samalla paikkakunnalla tavanmukaisesti kuuluu, ilmoituksessa on mainittava siitä. Jos asunto on vuokrattu —, myös siitä on mainittava.” Sekä 3 § että 4 § ovat otsikon ’Ilmoittaminen’ alla, mikä merkitsee, että myös 4 § tarkoittaa mainitsemista ilmoituksessa em. merkityksessä.

Myös *asunnon esittelystä* on säädetty asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. Säädöksen 5 §:ssä säädetään: ”Kun kuluttajille annetaan tilaisuus tutustua asuntoon joko asunnossa tai muualla (*esittely*), nähtävänä on oltava esite asunnosta. Esitteeksi asunnosta katsotaan myös yhdistelmä, jossa yhtenä tai useampana luettelona esitetään tiedot useasta samanaikaisesti markkinoitavasta asunnosta.”<sup>238</sup> Tässä esitteessä tulee olla asetuksen 9 §:n mukaan ainakin seuraavat tiedot:

<sup>238</sup> On huomattava, että esittelyn laajuutta ei ole määritelty: läsnä saattaa siis olla yksi asunnonhakija tai kuinka monta asunnonhakijaa tahansa.

- 1) asunnon sijainti, tyyppi ja huoneluku sekä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien asuintilojen pinta-ala;
- 2) vuokra, ennakkovuokra ja vakuus;
- 3) määräaikaisen vuokrasopimuksen kesto;
- 4) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot;
- 5) vuokrasuhteen tyyppi, jos kyseessä on alivuokrasuhde tai jälleenvuokrasuhde;
- 6) miten asunto vapautuu vuokralaisen hallintaan;
- 7) vuokralaisen käytettävissä olevat asunnon ulkopuoliset tilat;
- 8) keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana;
- 9) yhteisön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja peruseräparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta;
- 10) asunnon poikkeavuus olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohduttuudella aihetta olettaa (erityisesti vesijohdon, viemärin, keskuslämmityksen, sähkön yms. perusvarustuksen puuttuminen, jos sellainen kuuluu samalla paikkakunnalla tavanomaisesti vastaavanlaiseen asuntoon)<sup>239</sup>;
- 11) keskeneräisen asunnon osalta: jos elinkeinonharjoittaja (vuokranantaja) varaa itselleen mahdollisuuden muuttaa asunnon ominaisuuksia tai vuokrasopimuksen ehtoja<sup>240</sup>.

VälitysL 10.3 §:n mukaan ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välityслиikkeen on esitettävä:

- 1) selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu<sup>241</sup>; sekä

<sup>239</sup> Po. asetuksen 10 §.

<sup>240</sup> Po. asetuksen 11 §.

<sup>241</sup> On huomattava, ettei vuokralaiselle voida luovuttaa parempaa hallintaoikeutta kuin vuokranantajalla on itsellään. Tämän vuoksi oikeuksien hahmottamisella on informaatioarvo. Jos välittäjällä on – huolellisen menettelyn seurauksena – aihetta epäillä, ettei vuokranantajalla olekaan oikeutta tehdä vuokrasopimusta siksi, ettei hänellä itselläänkään ole koko sopimuskauden kattavaa hallintaoikeutta asuntoon, välittäjän tulee joko kieltäytyä toimeksiannosta tai asunnon ilmoittamisesta toimeksiannon tehneelle asunnonhakijalle. Jos asunnonhakija jää ilman asuntoa, vaikka on allekirjoittanut vuokrasopimuksen, ei välittäjä voine olla



- 2) asiakirja, joka osoittaa välityksellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia<sup>242</sup>; oikeutta vastaanottaa varausmaksu ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Näitä 10.3 §:n mukaisia asiakirjoja ja selvityksiä ei tarvitse esittää vielä välityskohdetta esiteltäessä<sup>243</sup>. Jos asiakirjoissa ja selvityksissä on joitain selviä seikkoja, jotka voisivat aiheuttaa väärinkäsityksiä joko epäselvän esittämistapansa tai tutustujan asiantuntemattomuuden vuoksi, tulee välittäjän selostaa niiden sisältö ja merkitys ymmärrettävällä tavalla.<sup>244</sup>

*Asunnonhakijan ollessa toimeksiantajana* VälitysL 8 § täydentää 10.3 §:ä<sup>245</sup>. Lain 8 § sisältää seuraavaa:

---

vastuusta vapaa, vaikka VälitysL 10.3 §:ssa vaaditaankin vain selvityksen antamista asunnonhakijalle. Laissa mainittu selvitys voi olla esimerkiksi todistus omistusoikeudesta taikka oikeudesta sopimuksen siirtämiseen, jälleenvuokraukseen tai alivuokraukseen.

Ks. myös AsHVL 37 §, jonka mukaan vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselleen, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto tai sen osa vuokralle perustuu taikka mikä rajoittaa vuokranantajan oikeutta antaa huoneisto vuokralle. Ts. kysymys on tässäkin säännöksessä sen tiedottamisesta, mihin perustuvalla oikeudella huoneistoa ollaan vuokraamassa. Näin myös huoneiston hallintaa rajoittavista seikoista – esimerkiksi ajallisista rajoitteista – tulee ilmoittaa.

Ks. erityistapauksena myös AsHVL 38 §, jossa säädetään tilanteista, joissa on tapahtunut omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen taikka huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.

Ilmoitusvelvollisuus syntyy suoraan lain nojalla eikä sen täyttäminen edellytä, että vuokralainen ottaa asian esille kysyäkseen sitä. Toisaalta ilmoituksen laiminlyöntiin ei tässä tapauksessa liity seuraamuksia. (Kasso 1997 s. 42) Ks. myös Kanerva – Kuhanen 1995 s. 184–186. Tämä ei kuitenkaan sulkene pois mahdollisuutta välityksiliikkeen vahingonkorvausvelvollisuuteen.

<sup>242</sup> Tämä voi olla esimerkiksi valtakirja.

<sup>243</sup> HE 2000:58 s. 17.

<sup>244</sup> Käytännössä erittäin paljon ongelmia aiheuttavaksi on osoittautunut vuokrasopimuksen siirtämiseen (AsHVL 44 §) liittyvä informointi. Siirtäminen sisältää siirronsaajan kannalta kolme keskeistä ongelmakohtaa:

- Siirrettävä sopimus on yksilöllinen sopimus, jonka sisältö ei käy ilmi lakia lukemalla tai oikeusjärjestykseen tutustumalla; sopimuksesta voi saada tiedon vain tutustumalla sopimukseen ja selvittämällä sen todellinen sisältö ja merkitys. Sopimus on siis yksilöllinen 'otat tai jätät'-sopimus.

- Siirronsaaja joutuu mahdollisesti vastaamaan joistakin siirtäjän teoista ja tekemättä jättämisistä sekä veloista, joten hänen tulee kyetä hallitsemaan sopimukseen liittyvät riskit, ml. henkilöriskit, mm. taitavalla sopimustekniikalla.

- Siirtämissopimuksella luodaan suhde siirronsaajan ja vuokranantajan välille ilman, että siirronsaaja voi tietää vuokranantajasta ja tämän tavoitteista, suunnitelmista, tarpeesta ja mahdollisuuksista saada vuokrasuhde päättymään jne. Tässä suhteessa siirronsaaja joutuu toiminaan 'sammutetuin lyhdyin'.

<sup>245</sup> HE 2000:58 s. 16.

- Välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan vuokrasopimuksensa päättämiseen<sup>246</sup> <sup>247</sup>.
- Jos välitysliike tai sen palveluksessa oleva<sup>248</sup> aikoo päättää vuokrasopimuksen omaan lukuunsa tai sillä on sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan<sup>249</sup>, on siitä ilmoitettava toimeksiantajalle<sup>250</sup>.

Jos VälitysL 8.1 tai 8.2 §:ssa mainitut tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen, tiedot on annettava ennen sopimuksen tekemistä<sup>251</sup>. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi tiedot vuokratasosta tai vero-seuraamuksista<sup>252</sup>. Ellei tietoa ole näin annettu ennen välityssopimuksen tekoa, on välittäjän suorituksessa virhe.

Vaikka välitysliike toimii *ensisijaisesti* toimeksiantajansa asiamiehenä, välitysliikkeen tulee kuitenkin ottaa huomioon myös toimeksiantajan vastapuolen etu välitystehtävää suoritettaessa. Vastapuolen edun huomioon ottaminen korostuu erityisesti annettaessa tietoja kohteesta ja muista sopimuksen tekemiseen vaikuttavista seikoista: välittäjän tulee antaa tiedot objektiivisesti siten, että myös toimeksiantajan kannalta kielteiset seikat tulevat mainituiksi.<sup>253</sup>

*Asunnonhakijan ollessa toimeksiantajan vastapuolena* VälitysL 9 § täydentää 10.3 §:ä<sup>254</sup>:

<sup>246</sup> VälitysL 8.1 §.

<sup>247</sup> Tällainen yleinen tiedonantovelvollisuus välittäjällä on myös suhteessa vuokranantajaan. Velvollisuus on uutta, sillä aikaisemmin välittäjällä oli asunnonvälittäjäasetuksen mukaan vastaava tiedonantovelvollisuus vain asunnonhakijalle (HE 2000:58 s. 9).

<sup>248</sup> Esitöiden mukaan palveluksessa olevaksi katsotaan tässä tapauksessa myös yrityksen johtoon kuuluva, esimerkiksi toimitusjohtaja (HE 2000:58 s. 16).

<sup>249</sup> Erityisen edun valvonnalla tarkoitetaan joko omaa etua tai esimerkiksi lähisukulaisten tms. etua. Yritysten osalta tarkoitetaan esimerkiksi samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden etua. (HE 2000:58 s. 16)

HallintomenettelyL (598/1982) 10.2 §: ”Lähisukulaisella tarkoitetaan 1 momentissa virkamiehen lapsia, vanhempia, isovanhempia ja sisaruksia sekä näiden puolisoa ja lapsia. Lähisukulaiseen rinnastetaan virkamiehen puoliso ja virkamiehen kanssa avioliitonomaisissa oloissa elävä henkilö, heidän lapsensa, vanhempansa, isovanhempansa ja sisaruksensa, näiden puoliso ja lapset sekä virkamiehen kihlattu. Lähisukulaisena pidetään myös vastaavaa puolisuokulaista.”

<sup>250</sup> VälitysL 8.2 §.

<sup>251</sup> VälitysL 8.3 §.

<sup>252</sup> HE 2000:58 s. 16.

<sup>253</sup> HE 2000:58 s. 15.

Sitä, mitä tarkoitetaan ensisijaisesti toisen osapuolen asiamiehenä olemisella, ei esitöissä ole täsmennetty.

<sup>254</sup> HE 2000:58 s. 16.

- Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle (asunnonhakijalle) kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan vuokrasopimuksesta päättämiseen<sup>255</sup>. Välitysliikkeen tulee – ellei sillä itsellään ole asiasta varmaa tietoa – hankkia nämä tiedot toimeksiantajalta, viranomaisilta, isännöitsijältä jne. Tarvittaessa, jos tietoa ei muuten ole saatavilla, välittäjän tulee itse tutustua kohteeseen voidakseen antaa tietoa.<sup>256</sup>
- Jos välityskohteeseen (asuntoon) liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityistietoja vaativia ongelmia, ei vaadita, että niistä informoidaan täsmällisesti, vaan riittää, että välitysliike ilmoittaa vain niiden olemassaolosta toimeksiantajan vastapuolelle (asunnonhakijalle), jolloin tämä vastapuoli voi itse muun asiantuntijan avustuksella hankkia riittävän tarkemman selvityksen.<sup>257</sup>
- Toimeksiantajan vastapuolen (asunnonhakijan) on itse kysyttävä välitysliikkeeltä niistä seikoista, joilla on hänelle erityistä merkitystä ja joiden erityisestä merkityksestä välitysliikkeen ei voida olettaa tietävän. Asunnonhakijalla on tällainen selonottovelvollisuus esimerkiksi silloin, kun hän edellyttää välityskohteelta tiettyjä tavanomaisesta poikkeavia ominaisuuksia. Hänelle ei voida kuitenkaan asettaa kovin pitkälle menevää selonottovelvollisuutta: välitysliikkeen on siis omaloitteisesti annettava riittävästi tietoa olennaisista seikoista.<sup>258</sup>

Velvollisuus informoida asunnonhakijaa määräytyy VälitysL:n lisäksi myös AsHVL:n perusteella.

Riittävänä ei voida pitää sitä, että asunnonhakija saa vastaukset niihin kysymyksiin, jotka hän on huomannut tehdä: välittäjän tulee pitää huolta myös siitä, että asunnonhakija huomaa esittää oikeat ja riittävät kysymykset.

Välitysliike saa välityskohdetta (huoneistoa) koskevia ja muita välitystehtävän kannalta olennaisia tietoja useista eri lähteistä, kuten toimeksiantajalta ja eri viranomaistahoilta, sekä tutustumalla itse välityskohteeseen. Saadut tiedot voivat olla virheellisiä tai puutteellisia, minkä vuoksi toimeksiantajan vastapuolen kannalta ei olekaan riittävää, että välitysliike olisi velvollinen vain kertomaan edelleen saamansa tiedot. Tästä syystä VälitysL:in on otettu säännös välitysliikkeen erityisestä selonottovelvollisuudesta: jos

<sup>255</sup> VälitysL 9.1 §.

<sup>256</sup> HE 2000:58 s. 17.

<sup>257</sup> HE 2000:58 s. 17.

<sup>258</sup> HE 2000:58 s. 17.

välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat VälitysL 9 tai 10 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, on välitysliikkeen varmistuttava tiedon oikeellisuudesta<sup>259</sup> ja oikaistava virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos kuitenkin tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman ’kohtuutonta vaivaa’, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.<sup>260</sup> Esimerkkinä tiedosta, jonka tarkistaminen voi olla mahdotonta, on asunnon vapautumis- tai valmistumisajankohta.<sup>261</sup> Edellinen asukas saattaa yksinkertaisesti päättää jäädä asumaan asuntoon, ja hänen poistamisensa asunnosta siten kuin lainsäädäntömme edellyttää voi viedä pitkänkin ajan. Asunnonhakijaa on informoitava siitä, että huoneiston vapautuminen on epävarmaa, edellisen vuokrasopimuksen purkuperuste tai irtisanomisperuste on riidanalainen (muodollisista tai sisällöllisistä syistä)<sup>262</sup> taikka näyttää mahdolliselta, ettei edellinen vuokralainen muutakaan pois tavaroineen vaikka vuokrasuhde päättyy<sup>263</sup>. Mahdollista on myös, että – mikäli vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva – vuokralainen vaatii kanteella tuomioistuimelta muuttopäivän siirtämistä; tällöin muutto viivästyy ainakin siihen asti kun asia on tuomioistuimessa käsitelty. Jos kanne hyväksytään, muuttopäivää voidaan siirtää enintään vuodella, ja silloinkaan ei ole varmaa, että vuokralainen todella muuttaa.

Huoneiston vapautuminen voi olla epävarmaa siksikin, että huoneisto on keskeneräinen tai remontoitava. Huoneiston valmistuminen asuttavaan kuntoon saattaa viedä aikaa, jonka pituudesta voidaan esittää vain arvailuja siinäkin tapauksessa, että rakentajan tai remontoijan kanssa on jotain sovittu. Myös tulevista, tiedossa olevista remonteista tulee informoida.

<sup>259</sup> Tietoja on hankittava lähes rajoittamattomasti sieltä mistä niitä on saatavissa, esimerkiksi viranomaisilta, isännöitsijältä tai tutustumalla kohteeseen. Tiedonhankkimisvelvollisuutta ei siis voida rajoittaa esimerkiksi sillä perusteella, ettei tietija sattunut löytymään sieltä mistä niitä kerran satuttiin hakemaan.

<sup>260</sup> VälitysL 11 §.

<sup>261</sup> AsHVL 16.2 §: ”Jollei huoneisto ole valmis tai vapaa silloin, kun vuokralaisella on oikeus saada se hallintaansa, ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennaista haittaa, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus jo ennen kuin hänen on määrä saada huoneisto hallintaansa, jos on ilmeistä, että huoneiston hallintaan saaminen tulee edellä mainitulla tavalla viivästymään.”

<sup>262</sup> Tällöin on riski kahdelle vuokrauksesta, ts. siitä, että huoneistosta on tehty kilpailevia sopimuksia. Ks. luku 2.4.0.3.

<sup>263</sup> Edellinen vuokralainen toki saadaan muuttamaan pois, mutta hädän ja poliisin virkaavun käyttäminen vie aikaa, minkä lisäksi huoneistoa on saatettu vahingoittaa siten, että se joudutaan kunnostamaan. Ajan tarve näihin voi olla useitakin kuukausia tai jopa yli vuoden.

Asunnonhakijaa on informoitava ennen vuokrasopimuksen tekoa tai vuokrasopimuksella siitä, mihin tarkoitukseen huoneistoa voidaan käyttää; huoneiston käyttäminen väärään tarkoitukseen on varoituksen (ja sen vaikutuksettomaksi osoittautumisen) jälkeen vuokrasopimuksen purkuperuste<sup>264</sup>, joten asunnonhakijan on jo varhaisessa vaiheessa syytä tietää näistä rajoituksista; pelkkää mainintaa sopimuksessa ei voida pitää riittävänä. Käytön rajoitukset voivat johtua niin vuokranantajan tahdosta kuin asunnon omistajan (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön) antamista määräyksistä. Tällöin tulee siis huomata asunto-osakeyhtiön tms. rakennuksen omistajan yhtiöjärjestyksessä, järjestyssäännöissä tms. käytölle asettamat vaatimukset<sup>265</sup>. Samalla tavalla purkuperuste on se, että huoneiston käytössä rikotaan, mitä terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty<sup>266</sup>.

Välitysliikkeen informointivelvollisuuteen kuuluu myös oikean hinnan arviointi: välitysliikkeen on siis pyynnöstä esitettävä arvio 'oikeasta' vuokran määrästä. Jos toimeksiantosopimuksen tekijä esittää oman arvionsa vuokran määrästä, tulee välitysliikkeen ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä esittää oma arvionsa esitetyn tavoitevuokran suhteesta yleiseen vuokratasoon nähden (ainakin silloin, kun toimeksiantajan käsitys poikkeaa olennaisesti yleisestä tasosta). Kysymys oikeasta arviosta on oleellinen vuokrasopimuksen kohtuullisuuden kannalta. Toimeksiantosopimuksen tekemistä harkitsevalle on myös esitettävä arvio siitä ajasta, jonka toimeksiantannon suorittaminen kestää.<sup>268</sup> Esitöissä ei mainittu seuraamuksista silloin, kun tuo arvio poikkeaa olennaisesti siitä, mitä todellisuudessa tapahtuu. Mitään seuraamuksia ei aiheutune.

<sup>264</sup> AsHVL 61.1 § 3 kohta.

<sup>265</sup> KKO 1970 II 20: Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan vuokrattua hallitsemansa asuinhuoneiston kauneushoitolana käytettäväksi vuokrasopimus oli rauennut sen vuoksi, että huoneistoa ei saatu käyttää sopimuksessa edellytettynä tarkoitukseen. Kun osakkeenomistaja oli ollut vuokranantajana velvollinen ottamaan selon siitä, saatiinko huoneistoa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, ja vuokralaisella, joka ei ollut osakkeenomistaja ja jolla ei siis ollut mahdollisuutta vaatia yhtiöltä tietoja yhtiön huoneistojen vuokrasuhteista ja käyttötarkoituksesta, oli oikeus luottaa yhtiön isännöitsijän ilmoitukseen, että huoneistoa voitiin käyttää aiottuun tarkoitukseen, vuokranantaja velvoitettiin maksamaan vuokralaiselle korvausta sopimuksen raukeamisesta tälle aiheutuneista vahingoista.

<sup>266</sup> AsHVL 61.1 § 6 kohta.

<sup>267</sup> Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita (AsHVL 61.2 §). Jos purkamisperusteen aiheuttamalla menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole (AsHVL 61.3 §). Ks. myös Kanerva – Kuhanen 1995 s. 282–283.

<sup>268</sup> HE 2000:58 s. 16.

Toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana toimeksiantajalle on kerrottava vielä siitä, että välitysliikkeellä on toimeksiantoa hoitaessaan saamiensa tietojen nojalla perusteltua aihetta epäillä aiottua vuokrasuhdetta lyhytaikaiseksi tai että välitysliike aiheellisesti arvelee toimeksiantajan vastapuolen olevan kykenemätön täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Välitysliikkeeltä ei kuitenkaan edellytetä vastapuolen luottotietojen tarkistamista tai muita aktiivisia toimenpiteitä maksukyvyn selvittämiseksi, ellei toisin ole sovittu.<sup>269</sup> Epäselvää on, millainen on välittäjän vastuu silloin, kun se ei ole antanut oikeaa käsitystä vastapuolen kyvyistä selviytyä sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä, vaikka se on tiennyt oikean asiantilan tai edellytykset luotettavan informaation saamiselle olisivat olleet olemassa.

Jos vuokranantaja edellyttää määräaikaista vuokrasopimusta, välittäjän tulee huolehtia siitä, että asunnonhakija tietää ja ymmärtää, mitä määräaikaisuus tarkoittaa. Ainakin se, että määräaikainen sopimus ei yleensä ole irtisanottavissa, tulee kertoa selkeästi.

Kun asunnonhakija on tutustunut huoneistoon, hän on tehnyt ennakotarkastuksen ja joutuu vuokrasopimuksen tehtyään siten tyytymään siihen, mitä hän on silloin huomannut (nähty) tai mitä hänen olisi pitänyt huomata. Tämä on yleinen sopimusoikeudellinen periaate, joka toistuu lukuisissa sopimusoikeudellisissa säädöksissä. Tähän periaatteeseen AsHVL 20.1-3 § kuitenkin säättävät joitakin poikkeuksia: asunnon on nähtävillä olevasta tai sovitusta huolimatta täytettävä tietyt perusedellytykset<sup>270</sup>.

Asunnonvälittäjän tulee ottaa selville myös se, millainen asuntoyhteisö ilmeisesti tulee olemaan asukkaan kannalta: esimerkiksi asumista häiritsevät tekijät tulee pyrkiä kartoittamaan. On kuitenkin huomattava, että jos vuokralainen vasta asuessaan saa tietää sellaisista yllätyksellisistä seikoista, hänellä ei ole lakiin perustuvaa oikeutta sopimuksen purkuun tällä perusteella, ellei purkua voida perustella tietynlaisella terveyteen kohdistuvalla syyllä<sup>271</sup>.

<sup>269</sup> HE 2000:58 s. 16.

Kasso (2001 s. 183) lausuu mielipiteenään: ”Käytännössä on mielestäni kuitenkin lähdettävä siitä, että vuokrahuoneiston välityksessä vuokralaisen luottotietojen selvittäminen kuuluu huolellisen välitysliikkeen velvollisuuksiin, ellei se jostain erityisestä, kuten yrityksestä saadun kokemuksen tai sen koon tms. syystä ole selvästi tarpeetonta.” Kasso siis katsoo, että luottotietojen selvittämisen vaatimus voitaisiin perustaa välittäjän huolellisuusvelvollisuuteen. Kannaotto on varsin todennäköisesti oikeaan osuva, ja joka tapauksessa se on asiaargumentein erittäin aiheellinen.

<sup>270</sup> Ks. luku 2.3.

<sup>271</sup> Ks. AsHVL 63.1 §.

Em. säädökset jättävät informointivelvollisuuden osalta vain niukasti tarvetta Kuluttajansuojalain soveltamistarpeelle. On kuitenkin syytä tuoda esille vielä kuluttaja-asiamiehen kannanotto, jossa informointivelvollisuutta on perusteltu erittäin aiheellisesti Kuluttajansuojalain 2 luvulla:

KA 99/41/1831: Vuokra-asuntoa markkinoitaessa on kerrottava jo etukäteen, jos asukasvalintaan liittyy erityisehtoja. Tällöin vuokra-asunnon hakija voi itse arvioida kohteen kiinnostavuuden ja omat mahdollisuutensa todellisen tilanteen pohjalta.

Helsingissä toimiva PSW Kiinteistömaailma Asuntomesta Oy oli markkinoinut Ars Fennica Säätiön lukuun vuokra-asuntoja mm. ilmoittamalla niistä sanomalehdissä ilman mainintaa siitä, että kyse oli korkotukilainoitettusta kohteesta: kyseisiin asuntoihin valittavilta asukkailta edellytettiin, että heidän tulonsa ja varallisuutensa eivät ylittäneet tiettyjä rajoja.

Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muuten kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä. Laki kieltää myös totuudenvastaisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisen. Oikeitakin tietoja sisältävä markkinointi voi johtaa harhaan, jos kokonaisuuden kannalta oleellisia tietoja ei kerrota tai ne esitetään epäselvästi.

Kuluttaja-asiamies viittasi myös silloiseen asunnonvälittäjäasetukseen, jonka mukaan toiminnan harjoittajan tuli mm. noudattaa hyvää asunnonvälitystapaa, välitystehtävä tuli suorittaa ammattitaitoisesti ottaen huomioon ”toimeksisaajan ja tämän vastapuolen” edut sekä välitettävän kohteen markkinoinnissa ei saanut antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja.

Näin argumentoiden kuluttaja-asiamies katsoi, että säätiön ja asunnonvälittäjän markkinointi oli harhaanjohtavaa ja sopimatonta, koska vuokra-asuntoja markkinoitaessa jätettiin kertomatta, että kyseessä oli korkotukilainoitettu kohde, joihin valittavilla asukkailla on määrätty tulo- ja varallisuusrajat. Molempien edellytettiin muuttavan markkinointiaan niin, että rajoitukset tulevat ilmi.

## 2.3. Välityслиikkeen avustamisvelvollisuus sopimuksen- teossa

### 2.3.0. Välittäjän ammattitaidosta ja tehtävistä

Huoneenvuokralainsäädännön esitöissä vuonna 1984 asetettiin silloisena pyrkimyksenä olleen uuden lain tavoitteeksi mm.: ”Kun huoneenvuokralaki koskee noin 500 000 asuntoa ja yli 70 000 toimitilaa, lain ymmärrettävyyttä on esityksessä erityisesti pyritty lisäämään.”<sup>272</sup> Vastaavasti todettiin nykyisten huoneenvuokralakien esitöissä: ”Eduskunta on edellyttänyt, että hallitus valmistelee uuden huoneenvuokralain ja että laki kirjoitetaan selkeäksi ja helposti ymmärrettäväksi.”<sup>273</sup> Epäilemättä tavoitteet ovat oikeaan osuneita: vuokrasopimuksen tekijä ei läheskään aina ole asiantuntija, eikä hänen tarvitse sitä ollakaan. Toisaalta jokaisen vuokrasopimuksen osapuolten tulisi tietää helposti, mihin hän sitoutuu tai on sitoutunut. Tässä tehtävässä selkeä lainsäädäntö, lyhyet ja selkeät käsikirjat sekä *asunnonvälittäjä* näyttelevät keskeistä roolia. Asunnonvälittäjän taidot ovat aivan keskeisellä sijalla vuokrasuhteen onnistumisen kannalta.

VälitysL 7 §:n nojalla välitystehtävän suorittajalta vaaditaan ammattitaitoa<sup>274</sup>. Ammattitaitoisuus pitää sisällään sen, että välitystehtävän suorittavalla henkilöllä on tehtävän edellyttämät tiedot ja taidot. Hänen tulee olla perehtynyt alan lainsäädäntöön ja sen soveltamiskäytäntöön sekä tuntea vallitseva markkinatilanne. Hänen tulee myös osata hoitaa välitystehtävään kuuluvat käytännön tehtävät. Huolellisuusvaatimus puolestaan edellyttää, että yksittäinen välitystehtävä suoritetaan moitteettomasti. Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus korostuu käytännössä mm. välityслиikkeen antaessa arvion tavoitevuokrasta ja toimeksiannon toteutumisajasta sekä välitystehtävän suorittavan henkilön tutustuessa välityskohteeseen ja antaessa siitä tietoja asunnonhakijalle.<sup>275</sup> Lisäksi VälitysL 7 §:n säännökset ammattitaitoisuudesta edellyttävät sitä, että välityслиike huolehtii asiantuntevasti sopimuksen laadinnasta: siitä, että sopimus sisältää kaikki osapuol-

<sup>272</sup> HE 1984:127 (Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta) s. 2.

<sup>273</sup> HE 1994:304 s. 1. Tuolloin, syksyllä 1994, asuinhuoneistojen vuokrasuhteita oli noin 620 000 (HE 1994:304 s. 2). Sama luku on esitetty Eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunnossa n:o 28 (26.1.1995) ympäristövaliokunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta. Vuoden 2001 lopussa vuokra-asuntoja oli maassamme jo noin 730 000 kpl.

<sup>274</sup> Tämä on eri asia kuin välityслиikkeen vastaavalta hoitajalta vaadittava ammattipätevyys. Välitystehtävän suorittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka välityслиikkeen lukuun suorittaa välitystehtävää.

<sup>275</sup> HE 2000:58 s. 15.



ten kannalta olennaiset ehdot ja että laaditut ehdot kuvaavat mahdollisimman selkeästi asianosaisten oikeusasemaa<sup>276</sup>.

Sopimusta tehtäessä tulisi ensiksikin tiettenkin pitää huolta siitä, että sopimuspuolet ovat oikeustoimikelpoisia ja että sopimus, jonka vuokrasopimuksen osapuolet tekevät, on todellakin määriteltävissä nimenomaan asunnonvuokrasopimukseksi, jolloin siis sovellettavaksi laiksi tulee AsHVL. Tuon lain esitöissä kirjoitettiin:

”Huoneenvuokrasopimuksella luovutettavan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus olisi sopimusta tehtäessä määriteltävä ainakin sikäli, että tiedetään, onko sopimussuhteessa sovellettava tätä lakia vai liikehuoneiston vuokrauksesta ehdotettua lakia taikka jotain muuta lakia. Tämän lain soveltamisalan piiriin kuuluisivat sopimukset, joilla rakennus tai sen osa, yleensä huoneisto on luovutettu käytettäväksi joko asumiseen tai pääasiallisesti asumiseen. Vakiintuneen käytännön mukaan huoneiston sovittu, pääasiallinen käyttötarkoitus määrää sen, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava asuinhuoneiston vai liikehuoneiston vuokrasuhteita koskevia säännöksiä.”<sup>277</sup>

Välityслиikkeen on VälitysL 12 §:n mukaan laadittava vuokrasopimus sekä huolehdistava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jollei toisin sovita<sup>278</sup>. Välittäjän tulee pitää huolta, että ainakin sopimuksen vähimmäisehdot kirjataan sopimustekstiin. Välittäjän tulee huolehtia paitisi toimeksiantajan myös tämän vastapuolen eduista. Vastapuolen edun huomioon ottaminen korostuu mm. juuri vuokrasopimuksen laadinnassa:

<sup>276</sup> HE 2000:58 s. 18.

<sup>277</sup> HE 1994:304 s. 46.

Berndt Godenhielm (Sopimusoikeuden oppikirja I, Porvoo 1969, s. 214) edellytti klassikoksi muodostuneessa alkeisoppikirjassaan huoneenvuokrasopimukselta tiettyjä vaatimuksia, jotta sopimusta ylipäänsä oli mahdollista perustellusti kutsua vuokrasopimukseksi: ”Ei-lei sopimusta huoneiston luovuttamisesta tehtäessä ole sovittu vastikkeesta ja jos olosuhteet ovat sellaiset, ettei vastiketta voida edellyttää, ei kysymyksessä ole vuokrasopimus.” Edelleen hän esitti (1969 s. 221–222) vuokrasopimuksen sisällölle seuraavat vaatimukset: ”Jotta vuokrasopimus olisi täydellinen, on siitä käytävä ilmi vuokralaisen käyttöoikeuden kohde, vuokra, joka tämän on maksettava vuokranantajalle, sekä lisäksi aika, joksi vuokrasopimus on tehty. Näihin kolmeen kohtaan voidaan liittää tarkemmat määräykset mm. siitä, milloin vuokra on suoritettava, irtisanomisaika jne., mutta elleivät osapuolet ole näistä mitään sopineet, ovat voimassa lain dispositiiviset säännökset.”

<sup>278</sup> Kilpailuvirasto on katsonut, ettei vuokrasopimusten laatiminen kuulu enää välitystointimintaan, eikä välityслиikkeille pitäisi antaa ’lähes yksinoikeutta’ niiden tekemiseen. Näin on viraston mielestä sen vuoksi, että ainakin yksinkertaisten sopimusten tekemistä varten on olemassa helpokäyttöisiä valmiita lomakkeita, jotka osapuolet voivat täyttää itsekin. (Kilpailuviraston uutisia 2000:5 (marraskuu))

välityслиikkeen tulee pitää huolta siitä, että sopimus ei sisällä kohtuuttomia ehtoja.<sup>279</sup> Huolta tulee pitää myös siitä, että se, mistä osapuolten kesken on puhumalla päätetty, vastaa sitä, mitä sopimukseen kirjataan. VälitysL 12 §:ssä tarkoitettuja muita toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi vakuuden antamista tai vastaanottamista koskevat käytännön järjestelyt<sup>280</sup>.

Välittäjän pitänee myös järjestää sopimuskatselmus, ts. kaikkien osapuolten keskinäinen katselmus siitä, mitä sopimus todella sisältää ja mihin se velvoittaa, sekä varmistua siitä, että molemmat vuokrasopimuksen osapuolet ymmärtävät sopimuksen koko sisällön ('luonnollisine ainesosineen')<sup>281</sup>. Välittäjän tulisi siis informoida sopimuksentekotilanteesta ao. sopimusta koskevien lain pakottavien säännöksiin sisällöistä ja dispositiivisten (tahdonvaltaisten) säännösten yksilölliselle sopimiselle antamista mahdollisuuksista: mitä osapuolet voivat sopia ja mitä mistäkin sovitusta asiasta seuraa (paras ja huonoin seuraamus). Sopimuskatselmuksen lisäksi saattaa olla aiheellista tehdä myös informaatiokatselmus: onko annettu, so-

<sup>279</sup> HE 2000:58 s. 15 ja s. 18.

Kohtuuton ehto voi aiheuttaa oikeudenkäyntikuluja puolin ja toisin silloin, kun vuokralainen vaatii ehtoa AsHVL 6 §:n nojalla soviteltavaksi, sekä aiheuttaa sen, ettei sopimus lopultakaan muodostu sisällöltään sellaiseksi kuin sovittiin. Ks. luku 2.3.5.

<sup>280</sup> HE 2000:58 s. 18.

Kasson (2001 s. 180) mukaan VälitysL 12 §:ssä tarkoitettuna käytännön tehtävänä vuokrasopimusta laadittaessa on mm. huolehtia siitä, että vuokralainen luovuttaa sopimuksen mukaisen vakuuden vuokranantajalle, ja tavallisesti myös siitä, että avain tulee luovutetuksi vuokralaiselle.

<sup>281</sup> Sopimuskatselmus on instituutiona peräisin monimutkaisista urakkasopimuksista. Se on ongelmien ja riitaisuusien ennaltaehkäisyyn pyrkivä toimenpide ja keino riskien kartoittamisessa ja välttämiseksi. Sopimuskatselmuksessa (1) pidetään huolta sopimuksen dokumentoinnista ja todistettavuudesta kaikilta osiltaan, (2) varmistetaan ehtojen yksiselitteisyys ja se, että osapuolet ymmärtävät ne tällä yksiselitteisellä tavalla; jos asiasta on hiemankin epäselvyyttä, dokumentointia tulee muuttaa, (3) osapuolten kyvyt sopimuksen velvoitteista suoriutumiseen selvitetään siinä määrin kuin se on mahdollista; lisäksi henkilökohtaiset ominaisuudet (asenne, allergiat jne.) otetaan selville.

Sopimuskatselmuksen käyttö on perusteltua ainakin niissä tapauksissa, joissa sopimuspuolten asiantuntemus ei ole riittävä sopimuksen todellisen merkityksen arvioimiseksi tai jossa he eivät käytä hyväkseen asunnonvälittäjän palveluja. Myös asunnonvälittäjän palveluja käyttäessä sopimuskatselmus on aiheellinen, sillä välittäjähän ei voine kaikissa tapauksissa lopulta tietää, mitä osapuolet todella sopimukselta haluavat. Lisäksi sopimuskatselmukselta on se etu, että sopimuspuolet tulevat itsekin tietoisiksi, mitä sopivat, jolloin he voivat välttää käyttäytymistä, joka voisi johtaa riitojen syntymiseen. Sopimuskatselmuksen yhteydessä myös sopimustekstin laatijalle, välittäjälle, saattaa paljastua, etteivät kaikki tekstin ilmaisut olekaan niin selkeitä kuin ne voisivat olla. Ja vielä katselmukselta on vuokrasopimuksen osapuolille se hyöty, että välittäjän työ tulee eräällä tavalla kontrolloiduksi: on mahdollista, että välityspalkkion saadakseen välittäjä puhuu vuokralaiselle yhtä, vuokranantajalle toista ja kirjaa sopimustekstiin kolmatta. Sopimuspuolet voivat näin sopimuksenteon hetkellä jäädä siihen käsitykseen, että yhteisymmärrys sopimuksen sisällöstä on olemassa, vaikkei näin olekaan; sopimuskatselmuksessa tällainen välittäjän vilppi paljastuu helposti.

pimusasiakirjaan kirjaamatta jätetty informaatio ymmärretty oikein<sup>282</sup>. Välittäjän tulee huolehtia myös siitä, että asiakkaalta tulee kysytyksi kaikki olennaiset kysymykset.

### 2.3.1. Mitä vuokrasopimuksen tulee sisältää?

Asuinhuoneiston vuokranantaja ja vuokralainen voivat vapaasti sopia vuokrasopimuksen ehdoista, ellei AsHVL:ssä ole nimenomaisia rajoituksia. AsHVL:n säännökset ovat siis osin tahdonvaltaisia, dispositiivisia, ja niistä voidaan siten poiketa yksittäisissä sopimuksissa. AsHVL:n sisältämät pakottavat säännökset koskevat sopimuksen määräaikaaisuutta sekä vuokrasopimuksen päättymistä<sup>283</sup> ja siihen liittyviä toimenpiteitä.<sup>284</sup> Myös sopimuksen ehtoja koskeva kohtuuttomuussäännös (AsHVL 6 §) on – tieteen-

<sup>282</sup> Ongelmallista informoinnissa on näet usein se, että informoijan ja informoinnin kohteen välillä ei ole takaisinkytkentäsuhdetta ('feedback'). Informaation oikein ymmärtämisestä on se etu, että (1) sopimuspaperiin kirjoittamatonkin osa informaatiota on usein kuitenkin osa sopimuksen tulkinta-aineistoa, (2) asioiden oikea ymmärtäminen estää pettymyksiä ja siten parantaa välityksliikkeen mainetta ja koko toimialan julkisuuskuvaa sekä (3) monissa tapauksissa viranomaiset, lainsäädännön nojalla, vaativat informoinnin oikeellisuutta, mihin voidaan katsoa kuuluvan ainakin joissakin tapauksissa myös se, että informaation virheetön vastaanotto pyritään varmistamaan.

<sup>283</sup> Tämäkin on joissakin tapauksissa vain toispuoleisesti pakottavaa: vuokranantaja voi vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi purkaa vuokrasopimuksen vain laissa mainituin perustein, mutta vuokralaisen oikeutta purkaa vuokrasopimus voidaan sopimuksella laajentaa laissa säädetystä. Myös määräaikaisesta sopimuksesta irrottautumisen perusteita voitaneen sopimuksella muuttaa siten, että vuokralaisen käytettävissä olevia irtisanomisperusteita lisätään ja vuokranantajan käytettävissä olevia vähennetään. Vastaavasti myös sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä seuraavaa vahingonkorvausvelvollisuutta voitaneen sopimuksella muuttaa.

<sup>284</sup> AsHVL 3 §: ”Tämän lain säännöksistä voidaan huoneenvuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä tässä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi.” Säännöksen viimeiset sanat, ’muutoin ole katsottava kielletyksi’, muodostavat erittäin suuren epävarmuustekijän pyrittäessä arvioimaan sopimusten pitävyyttä jokaiselta osaltaan.

Esitöissä kirjoitettiin (HE 1994:304 s. 20): ”Huoneiston kunnosta, kunnossapidosta ja näihin liittyvästä vastuusta ehdotetaan voitavan sekä asuinhuoneiston että liikehuoneiston vuokrasuhteissa sopia nykyistä vapaammin ottaen kuitenkin huomioon, että muu lainsäädäntö kuten terveydenhoitolainsäädäntö, rakentamista koskeva lainsäädäntö ja ympäristölainsäädäntö usein asettavat perusvaatimuksia huoneistolle, jota käytetään vuokrasuhteen osapuolten sopimalla tavalla. Huoneenvuokrasuhdetta säatelevissä molemmissa laeissa olisi siten kyse eräänlaisesta peruskuntoa paremmasta ja mahdollisesti myös osapuolten itsensä määrittelemästä kunnosta. Sopimisen vapauden laajentamisesta huolimatta molemmissa laeissa tulee edelleen olla säännökset myös niitä tilanteita varten, että sopimusosapuolet eivät huomanneet huoneiston kunnosta, kunnossapidosta tai vastuista sopia tai eivät kykene näistä asioista sopimaan. Siltä varalta, että vuokrasuhteen osapuoli ei täytä, mitä huoneiston

kin – pakottava; mahdollista siis on, että vuokrasopimuksen ehtoja kohtuullistetaan sopimuksen voimassa ollessa<sup>285</sup>.

Kun laissa on vain muutamia pakottavia säännöksiä, jää sopimusvapauksellekin sijaa.<sup>286</sup> Jotta sopimuspuolet käyttäisivät tätä vapauttaan hallitusti, heidän täytyy joko olla asiantuntijoita sekä sopimustekniikan että substanssiosaamisen alalla tai käyttää asiantuntevaa konsulttia. Kun asunnonvuokrauksessa lieenee usein molempien tai ainakin toisen osapuolen asiantuntemus vajavaista, heillä on ilmeinen konsultin tarve. Asunnonvälittäjän voidaan otaksua olevan sopiva tällaiseen sopimuskonsultin tehtävään; itse asiassa sopimuskonsulttina toimiminen on nykyisen lainsäädännön mukaan yksi välittäjän tärkeimmistä tehtävistä.

---

kunnan, kunnossapidon ja vastuiden osalta on sovittu, tarvitaan laissa edelleen myös säännöksiä.”

Esitöissä korostettiin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisten vuokrasuhteiden osalta myös sopimisen vapauden käyttämistä siten, että sopimussuhteen ehdot jo alun alkaen sovi-  
taan kuluttajan kannalta kohtuullisiksi (HE 1994:304 s. 50)

<sup>285</sup> Tämä kohtuullistamismahdollisuus näyttää saaneen varsin suuren painoarvon myös asiantuntijoiden ja ammattilaisten keskuudessa. Varsin yleinen käsitys on se, että vuokralainen on oikeusjärjestyksemme mukaan aina oikeassa; vaikka sopimus tai laki näyttäisikin sanovan jotain muuta, lain mukainen mahdollisuus vaatia tuomioistuimessa sopimuksen sovittelua lopulta kuitenkin johtaa siihen, ettei vuokralainen voi hävitä juttuaan. Vaikka tämä käsitys on todellakin erittäin yleinen, se ei ole lainkaan oikeusjärjestyksemme mukainen. Kuten myöhemmin tässäkin teoksessa (luvussa 2.3.5.) ilmenee, sopimuksen kohtuullistaminen tulee vain harvoin kyseeseen, eikä lainkaan silloin, kun vaaditaan sopimuksen ’luonnollisten ainesosien’ eli säädöstekstin muuttamista yksittäistapauksessa toisensisältöiseksi. Eri asia kuitenkin on se, että monesti vuokranantajalla ei ole mitään hyötyä voitetusta jutusta: vuokralainen on esimerkiksi varaton tai tavoittamattomissa. Kyynisen ammatilaisen lausuma, ”mitä väliä sillä on, mitä on sovittu tai mitä laissa sanotaan”, on usein hyvin realistinen.

<sup>286</sup> Heikki Halila ja Mika Hemmo esittävät teoksessaan Sopimustyytit (Jyväskylä 1996, s. 205) seuraavaa: ”AsHVL 3 §:n säännöksestä saa kuvan, jonka mukaan tahdonvaltaisuus olisi laissa pääsääntönä. Tosiasiassa keskeisimmistä sääntelyn kohteista on kuitenkin säädetty vuokralaista suojaavien pakottavien säännöksiin.”

Eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunnossa n:o 28 (26.1.1995) ympäristövaliokunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta lausuttiin mm. seuraavaa: ”Uudistus liittyy aikaan, jolloin vuokra-asuntomarkkinoilla vallitsee kutakuinkin tasapainoinen tilanne. Perustuslakivaliokunta kiinnittää ympäristövaliokunnan huomiota siihen, että markkinatilanteen muutoksia on tarpeen seurata jatkuvasti ja tasapainon mahdollisesti häiriintyessä tulee arvioida lainsäädännön toimivuutta.”

Ainakin seuraavien seikkojen sisällyttämisestä vuokrasopimukseen sekä niihin liittyvästä sopimuskatselmuksesta tulisi pitää huolta:

- 1) sopimuspuolet
- 2) vuokrattava kohde
- 3) vuokran määrä ja maksuaika sekä se, mitä vuokra sisältää ja mistä pitää maksaa lisää
- 4) vakuus<sup>287</sup>
- 5) sopimuksen alku ja päättyminen sekä huoneiston luovutus (molempiin suuntiin);
- 6) huoneiston kunto kummassakin luovutuksessa ja se, miten huoneiston tulee olla siivottuna luovutushetkellä
- 7) huoneiston käytettävyys: käyttötarkoitus, kunto/häiriöt ja remontit
- 8) vuokranantajan ja vuokralaisen suhde asuntoyhteisöön ja sen hallitsemiin tiloihin
- 9) velvollisuus ilmoittaa halusta jatkaa vuokrasuhdetta

Seuraavassa näistä ehdoista tarkemmin:

*1) Sopimuspuolet:* Fyysisestä henkilöstä tulee ilmoittaa nimi ja henkilötunnus. Jos hän on alaikäinen tai hänelle on asetettu edunvalvoja, tulee myös tämä ottaa huomioon. Juridisista henkilöistä tulee käyttää rekisteriin merkittyä toiminimeä sekä yritys- ja yhteisötunnusta.

*2) Vuokrattava kohde:* Välttämätön identifiointi voidaan toteuttaa mainitsemalla osoite, huoneistoon kuuluvat tilat sekä pinta-ala. Myös muut sopimuksen kattamat tilat (esim. vinttikomero) sekä yhteiset tilat (esim. pyörävarasto) voidaan mainita.

---

<sup>287</sup> Vakuutta tarkastellaan tämän teoksen luvussa 2.5.

*3a) Vuokran määrä<sup>288</sup> ja maksuaika:* Vuokran suuruus sekä se, miten sitä voidaan muuttaa, on sovittavissa (AsHVL 27 §).<sup>289</sup> AsHVL 6 §:n mukaisen kohtuullistamismahdollisuuden lisäksi keskeisimpänä rajoitteena on säädetty AsHVL 27.2 §:ssa seuraavaa: ”Jos on sovittu, että vuokranantaja saa vuokrasuhteen aikana yksipuolisesti määrätä vuokran korotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön, jos ei ole myös sovittu perusteesta, jonka mukaan vuokraa sopimussuhteen aikana saadaan korottaa.” Vuokranmaksukausi on sopimuksen mukainen. Ellei toisin ole sovittu, se on yksi kuukausi. Vuokra tulee maksaa sopimuksen mukaan vuokranantajalle tai vuokranantajan tilille tiettyyn päivään mennessä; ellei toisin ole sopimuksessa mainittu, ajankohta on vuokranmaksukautena olevan kalenterikuukauden 2. päivä. Tämä maksupäivä on se, jol-

<sup>288</sup> Kuluttajaviraston tutkimuksessa korostetaan vielä vuokran tarkistamisen (ml. muuttamisen) osalta seuraavaa (Siikanen, Antti – Korvenranta, Sari: Asumisvaihtoehtoja – ominaisuudet ja asumismenot, Helsinki 2000, s. 35): ”Sopimuksessa pitää olla selkeä pykälä siitä, kuinka usein vuokraa voidaan tarkistaa ja millaisella varoitusaajalla.” Lausumaa täsmennetään seuraavasti: ”Vuokrasopimukseen sisältyvä vuokran tarkistuslauseke voi olla indeksiehto, prosenttikorotus, markkamääräinen muutos, vastikkeen muutoksen mukaan muuttuva tai näiden yhdistelmä tai jokin muu sovittu vuokran tarkistustapa. Vuokranantajalla ei ole yksipuolista vuokran korotusoikeutta, jollei siitä tai vuokran tarkistusperusteesta ole sovittu. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos hän ei pääse vuokralaisen kanssa sopimukseen vuokrankorotuksesta.” – Olennainen asia, joka jätetään mainitsematta, on se, että määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaista vuokraa ei yleensä ole tarkoitus muuttaa (tai edes tarkistaa – sehän olisi turhaa; miksi tarkistettaisiin kun ei kuitenkaan voida muuttaa) kesken kauden, ellei muutoksesta jo sopimusta tehtäessä tarkasti sovita; näin määräaikaisen sopimuksen keskeinen tavoite, yllätyksettömyys, voidaan tältä osin saavuttaa. Lisäksi em. siteerauksesta voi saada virheellisen käsityksen: siinähan mainitaan, että vuokranantajalla ei ole yksipuolista vuokran korotusoikeutta, jollei siitä ole sovittu. Tekstissähän on tai-sana: ”— jollei siitä tai vuokran tarkistusperusteesta —”. Todellisuudessa tällainen sovittu korotusoikeus on kuitenkin soviteltavissa (kohtuullistettavissa) oleva sopimuslauseke, ellei sellaisesta korotuksen perusteesta, johon sopimuspuolet eivät voi vaikuttaa, ole sovittu. Oikea lausuma siis olisi: ”— jollei vuokran tarkistusperusteesta —” Ellei vuokralainen vaadi mainitunlaista lainvastaista vuokrankorotusehtoa kohtuullistettavaksi, ei hän joudu maksamaan vuokrankorotusta, sillä ehtohan on mitätön.

<sup>289</sup> Sopimuspuoli voi tekemästään sopimuksesta huolimatta vuokrasuhteen aikana saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Kysymys voi olla vuokran nostamisesta tai laskemisesta. Tuomioistuin voi alentaa asuinhuoneiston vuokraa, jos se ilman hyväksyttävää syytä olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen käyvät vuokrat ko. alueella. Vuokranantajan toimittama vuokrasopimuksen irtisanominen voidaan julistaa tehottomaksi, jos se on tapahtunut vuokran korottamiseksi ja uutta vuokraa on pidettävä kohtuuttomana.

Vuokran kohtuullisuutta koskevaa kannetta ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä.

Ks. asiasta tarkemmin luvusta 2.3.5.

loin vuokralaisen viimeistään tulee suorittaa maksu vuokranantajalle tai rahalaitokseen.<sup>290</sup>

On yleisenä tapana, että asumistuki tai asumislisä sovitaan maksettavaksi Kansaneläkelaitokselta suoraan vuokranantajalle. Tällöin Kansaneläkelaitoksen suorittaman maksun keskeytykset tai häiriöt eivät kuitenkaan alenna tai muuta vuokralaisen velvollisuutta vuokranmaksuun: vuokralaisen vastuulla on se, että vuokra tulee kokonaisuudessaan suoritetuksi.<sup>291</sup> Asunnonvälittäjän tulisi tiedustella vuokrasopimuksen tekijöiltä, miten he haluavat tämän asian sopia.

*3b) Vuokran ylittävä maksuvelvollisuus:* On mahdollista, että vesi, lämmitys, sähkö yms. eivät sisälly vuokraan. Tällöin tulisi sopia siitä, paljonko niistä maksetaan, kuinka maksetaan ja miten maksuja tarkistetaan. Myös mainita siitä, että vuokranantaja ei huolehdi niiden jakelusta vaan että vuokralaisen tulee sopia kolmannen kanssa niistä erikseen, on syytä kirjata sopimukseen; tällainen on esimerkiksi mainita ”vuokralainen tekee sähkö-sopimuksen”.

<sup>290</sup> Sopimuksen mukaisen maksun viivästyttämisestä aiheutuva korko ei päivää kohti ole suuri, ja tämän vuoksi se ei voine motivoida vuokralaista ajoissa tapahtuvaan suoritukseen. Tapa, jolla tällainen taloudellinen motiivi voidaan aikaansaada, on huomautuskirjeiden lähettäminen (joista voidaan laskuttaa ainakin kahdeksan euroa kappaleelta), perintätoimiston käyttö (jonka lasku voidaan periä vuokralaiselta) sekä saatavan vieminen tuomioistuimeen (minkä kulut voidaan periä vuokralaiselta). Vuokra-asunnonvälittäjän on vuokrasopimusta tehtäessä syytä valistaa tästä osapuolia; vuokralaista uhasta ja vuokranantajaa mahdollisuudesta.

Varsin yleinen menettely vuokralaisten keskuudessa on ollut se, että vuokraa maksetaan pienissä erissä pitkin kuukautta ja nimeämällä maksuerälle kulloinkin se kuukausi, jonka vuokrasta on kysymys. Usein tähän menettelyyn liittyy se, että osa vuokrasta jätetään suorittamatta, ja maksuissa siirrytään seuraaviin kuukausiin. Menettelyn seuraamusten osalta tällainen kuukausien ’nimeäminen’ ei voine olla olennaista, vaan olennaista on vain se, paljonko tietynä hetkenä on vuokrasta maksamatta. Asunnonvälittäjän on kuitenkin aiheellista huomauttaa tästä yleisestä menettelystä ja sen seuraamusmahdollisuuksista kummallekin vuokrasopimuksen osapuolelle korostaen sitä, että sopimuksen mukaisena päivänä *koko* maksu erääntyy maksettavaksi.

Se, että vuokralainen merkitsee maksunsa tietyn kuukauden vuokraksi, ei ole merkityksellistä vuokralan vanhentumisen (AsHVL 10 §) kannalta, sillä vanhentuminen lasketaan vuokrasuhteen päättymisestä eikä tietyn vuokranmaksuerän erääntymisestä.

<sup>291</sup> Menettelystä on vuokranantajalle etuna se, että luottotappioriski on ehkä hieman pienempi. Haittana on taas se, että hyväksyessään tämän menettelyn vuokranantajalle syntyy velvollisuus informoida Kansaneläkelaitosta vuokrasuhteen muutoksista. Yhteiskunnan kannalta etuna on se, että vuokranantajan tulee palauttaa Kansaneläkelaitoksen maksamat liialliset maksut, kun taas vuokralaiselta sellaisia saattaa olla vaikeaa tai mahdotonta saada takaisin; käytännössä Kansaneläkelaitos on saattanut jatkaa asumistuen maksamista vuokralaiselle perusteettomasti jopa useita kuukausia ja kieltäytyä ottamasta huomioon vuokranantajan ilmoitusta vuokrasuhteen päättymisestä, ellei ilmoitus ole sisältänyt aivan täsmällisiä tietoja vuokrasuhteesta (esim. vuokran määrästä).

5) *Sopimusaika*: Sopimuksen kestosta voidaan sopia vapaasti. Sopimukset voivat olla joko toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaista. Ne voivat olla myös määräaikaista ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen yhdistelmiä: ensin sopimus on voimassa määräajan ja sitten määräajan päättymisestä lukien toistaiseksi. Määräaikaisuus edellyttää nimenomaista mainintaa sopimuksessa; sopimus on voimassa toistaiseksi, ellei muuta ole sovittu tai sovita taikka muusta laista muuta johdu<sup>292</sup>. Jos sopimus on määräaikainen, tulisi osapuolia sopimuksenteon yhteydessäkin informoida selkeästi siitä, että sopimus päättyy vain harvoilla perusteilla ennen määräaikaa<sup>293</sup>.

Jos halutaan sopia määräaikaista ja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen yhdistelmästä, ne on ajallisesti pidettävä selkeästi erillään toisistaan: ei saa aiheuttaa sekaantumisen vaaraa siitä, onko tiettyinä vuokrasuhteen hetkenä kyseessä määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Ei siis tule esimerkiksi kirjoittaa

- ”määräaikainen sopimus jatkuu toistaiseksi” tai
- ”määräaikainen sopimus jatkuu kunnes se irtisanotaan”

vaan esimerkiksi

- ”määräaikaista sopimuksen päättyttyä vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi voimassaolevana”.

Määräaikainen vuokrasopimus voi syntyä vain kirjallista muotoa noudattamalla. Mitä kirjallisella vuokrasopimuksella tarkoitetaan? Godenhielm päätyi seuraavaan määrittelyyn: ”— koska laissa ei nimenomaisesti puhuta allekirjoituksista eikä niiden oikeaksi todistamisesta, näyttää vaatimus tulevan täytetyksi heti kun sopimusehdot jossain muodossa on kirjallisesti ilmaistu. Niinpä voidaan vuokrasopimus saada aikaan esimerkiksi kirjeenvaihdolla, jossa lopulliset ehdot vähitellen kiteytyvät. Todistajien vahvistusta ei tarvita.”<sup>294</sup> Kasso taas määrittelee huoneenvuokrasopimuksen kirjallisen muodon vaatimuksen seuraavasti: ”Mitään sopimuksen minimisi-

<sup>292</sup> AsHVL 4.1 §. Poikkeuksena vapaaseen sopimiseen kestosta on AsHVL 4.1 §:ssa säädetty: ”— Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaikaista koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva.”

<sup>293</sup> Käytännössä tämä itsestäänselvyys on aiheuttanut erittäin paljon tietämättömyydestä johtuneita ongelmia ja turhaa työtä; selkeällä informoinnilla voitaneen ongelma helpoimmin ainakin yrittää ratkaista.

<sup>294</sup> Godenhielm 1969 s. 221.



sältöä laissa ei erikseen ole määritelty. Vähintään sopimuksessa tulee kuitenkin käytännön syistä määritellä huoneisto, vuokra-aika, vuokran määrä ja sen mahdollinen tarkistaminen sekä muut osapuolten velvoitteet. Kirjalliseen muotoon kuuluu myös sopimuksen allekirjoittaminen.”<sup>295</sup>

Jos sopimusta ei ole tehty kirjallisesti, ts. vaadittua määrämuotoa ei ole noudatettu, ei sopimus ole pätemätön. Kuitenkaan sopimus ei voi tällöin olla määräaikainen vaan vain toistaiseksi voimassa oleva<sup>296</sup>. Suullista sopimusta ei kuitenkaan voi tälläkään varauksella suositella, sillä sitä on vaikea todistaa. Lisäksi suullisen sopimuksen sisällön osoittaminen kolmannelle saattaa olla vaikeaa tai mahdotonta.<sup>297</sup>

Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan kumman tahansa osapuolen taholta irtisanoa koska tahansa tai sovittuna ajankohtana, jolloin sopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua. Määräaikainen sopimus sitoo osapuolia sovitun määräajan; tähän on kuitenkin laissa mainittuja poikkeuksia. Sekä toistaiseksi voimassa oleva että määräaikainen sopimus voivat päättyä sopimallakin, jolloin sopimus päättyy näin sovittuna aikana. Molemmat sopimustyytit voidaan myös purkaa jommankumman osapuolen puolelta, mutta vuokranantajan puolelta vain laissa mainituin perustein ja vuokralaisen puolelta laissa mainittujen perusteiden lisäksi vaihtoehtoisesti myös sovituilla perusteilla<sup>298</sup>.

Kun määräaikainen sopimus on syntynyt, sitä voidaan muuttaa vain säädettyä määrämuotoa eli kirjallista muotoa noudattamalla.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen erityisperusteisen irtisanomisen (muuten ei irtisanominen ole mahdollista) yhteydessä sillä osapuolella, joka ei ole irtisanonut sopimusta, on AsHVL 55.4 §:n mukaan oikeus saada kohtuullinen korvaus sopimuksen ennenaikaisen päättymisen hänelle aiheuttamasta vahingosta<sup>299</sup>. Kun vuokralainen on irtisanojana (tai muuten aiheuttaa vuokrasuhteen päättymisen ennen sopimuskauden loppua),

<sup>295</sup> Kasso 1997 s. 22.

<sup>296</sup> AsHVL 5.1 §.

<sup>297</sup> Godenhielm 1969 s. 221: ”Kirjallisella sopimuksella on merkitystä mm. uuden omistajan oikeuksiin nähden. Koska häntä sitoo ennen kauppaa tehty vuokrasopimus —, on tietenkin hänen etujensa mukaista saada sopimuksen ehdot selville asiakirjoista.”

<sup>298</sup> AsHVL 4.2 §.

<sup>299</sup> Kysymys siitä, *onko maksamatta ja saamatta jääneessä vuokrassa kysymys vuokranantajalle aiheutuneesta vahingosta vai jostain muusta*, on tärkeä kohtuullistettavuuden kannalta. Lainsäätäjä on ottanut kannan vahingon käsitteeseen em. suhteessa selkeimmin kirjoittaessaan AsHVL 8.1 §:in: ”Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopija-

puoli ei täytä velvoitteitaan —” Kirjallisuudessa Ari Saarnilehto (Havaintoja oikeuskäytännöstä huoneenvuokra-asioissa, teoksessa Huoneenvuokralait tänään, Vammala 1977, s. 64–65) ottaa kannan, että saamatta jäänyt vuokra on vahinkoa. –Kanta näyttää kiistattoman vakiintuneelta: saamatta jäänyt vuokra on vahinkoa.

Vuokranantajalla on oikeus vahingonkorvaukseen myös suorittamansa *vuokrasopimuksen purkamisen* johdosta. Vahinkoa voidaan katsoa syntyvän paitsi siitä, että vuokranantaja menettää vuokratuloja sopimuksen päättymisen vuoksi, myös huoneiston uudelleen vuokraamisesta. Vuokratulojen menetystä laskettaessa on verrattava huoneistosta saatua ja uudelta vuokralaiselta saatavaa vuokraa. Myös huoneiston tyhjillään olo on otettavissa korvattavana (keskeytys) vahinkona huomioon, jos huoneistoa ei onnistuta vuokraamaan uudelleen. (AsHVL 64.1 §; HE 1994:304 s. 84)

Myöskään *hädän* tullessa kyseeseen ei vuokranmaksuvelvollisuus de facto pääty kesken vuokrasopimuskauden hädän toteutukseen, vaan siihen, kun on löydetty uusi hyväksyttävissä oleva vuokralainen, jonka kanssa vuokrasuhde alkaa. Häädön ja uuden vuokrasuhteen alkamisen väliseltä ajalta vuokra peritään vahingonkorvauksena. Myös asunnonvälittäjän palkkio on vuokranantajan vahinkona perittävässä häädetyltäkin, mikäli vuokranantaja on maksanut tämän palkkion.

Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa oleva vuokralainen ei ole sitoutunut vuokrasopimukseen käytettävissään olevaa irtisanomisaikaa pidempää aikaa, joten vahinkoa ei vuokratulojen menetyksen muodossa voi syntyä tätä irtisanomisaikaa pidemmältä ajalta. Määräaikaisen sopimuksen mukaisessa vuokrasuhteessa oleva vuokralainen sen sijaan on sitoutunut sopimukseen koko sopimuksen mukaiseksi ajaksi. Näin ollen vahinkoa vuokratulojen menetyksestä voi periaatteessa syntyä purkamisen jälkeiseltä ajalta sopimuksen päättymiseen asti. (HE 1994:304 s. 84)

AsHVL:n esitöissä todettiin, että vahinko tulee korvattavaksi vain, jos sitä osoitetaan syntyneen ja siihen määrään kuin sitä osoitetaan syntyneen. Huoneiston kunnosta, kunnossapidosta ja tähän liittyvästä vastuusta tai huoneiston vahingoittumisen vastuusta voidaan sopia varsin vapaasti, ellei kysymys ole ’tavanomaisesta kulumisesta’. Tämä koskee myös sopimista siitä, kuka korvaa syntyneet vauriot. (HE 1994:304 s. 21–22) Vahingonkorvauksen arvioinnissa otetaan myös huomioon AsHVL 6 §:n kohtuullistamissäännöksen nojalla vahinkoa kärsineen oma toiminta ja mahdollisuudet vähentää syntyvää tai syntynyttä vahinkoa tai mahdollisuudet suojautua yleisesti käytössä olevin vakuutuksin vahingon varalta. Niinikään vahingonkorvauksen sovittelun kriteerinä on vahingonkorvauksen maksajan kyky suoriutua hänen maksettavakseen tulevista korvauksista. Vahingonkorvauksen sovittelu tulee kysymykseen (HE 1994:304 s. 22)

- jollei vahingon kärsijä rajoita vahinkonsa määrää (tai pyri siihen),
- huoneiston vahingoittumisen osalta sekä
- sopimusrikkomukseen perustuvaa vuokranantajan purkutoimenpidettä seuraavan vastuun osalta.

Koska siis vuokranantajalla on velvollisuus pyrkiä pienentämään *vahinkojensa* määrää, on hänellä velvollisuus pyrkiä pienentämään vahinkonsa määrää silloinkin, kun sopimuksen mukaisen vuokrasuhteen jatkuessa vuokralainen lopettaa vuokranmaksunsa. Ellei vuokranantaja todistettavasti menettele näin, vahingoksi katsottua maksamatonta vuokraa voidaan siis vuokranantajan myötävaikutuksen vuoksi sovittaa AsHVL 6 §:n nojalla. Samoin on, mutta eri syystä, huoneistolle lain tai sopimuksen vastaisesti aiheutettujen vahinkojen osalta; tällaisen vahingonkorvauksen ’sovittelun’ eli kohtuullistamisen eli alentamisen ’kynnys’ lienee matalammalla kuin osapuolten kesken nimenomaan sovittu ehdon ’sovittelussa’ – asia voidaan ilmaista niinkin, että rikkomusperusteisen vahingonkorvauksen ’sovittelu’ on helpompaa kuin sopimusperusteisen vahingonkorvauksen sovittelu. – Sen sijaan *pelkästään* sitä, että toinen sopimuspuoli laiminlyö sopimukseen perustuvan velvollisuutensa, ei voitane pitää sovittelun perusteena.

on ongelmana vuokranantajan vaatiman korvauksen osalta se, *millaista aktiivisuutta* uuden vuokralaisen hakemisessa edellytetään<sup>300</sup>. Tällaista tilannetta voidaan kutsua *hätävuookraukseksi* eli uuden vuokralaisen nopeaksi ja odottamattomaksi ottamiseksi; tähän vuokranantajalla on AsHVL 6.4 §:n mukaan välillinen velvollisuus<sup>301</sup>. Epäselvää kuitenkin on, voiko vuokranantaja käyttää subjektiivista arviointia uuden vuokralaisen kelpoisuuden arvioimiseksi. Riittääkö toimeksianto vain yhdelle välittäjälle, on myös epäselvää. Epäselvää on niinikään se, voiko vuokranantaja asettaa vuokralaiseksi hyväksyttävälle asunnonhakijalle erityisehtoja ja esimerkiksi jättää asunnon vuokraamatta sille, joka ei suostu vuokranantajan muissa vuokrasuhteissa käyttämiin yhdenmukaisiin (standardisoituihin) sopimusehtoihin tai joka ei vuokralaisena olisi samantyyppinen kuin vuokranantajan muut vuokralaiset ovat taikka joka ei muutoin vaikuta sopivalta, ja silti vaatia poistuneelta vuokralaiselta korvausta ajasta, jolta ei muutoin kukaan

<sup>300</sup> Halila ja Hemmo huomauttavat (1996 s. 210 alav.): ”Jotta irtisanomismahdollisuudesta olisi hyötyä irtisanovalle osapuolelle, hänen maksettavakseen tulevan korvauksen on oltava pienempi kuin sopimuksen päättämisestä saatavan edun. Vuokralaisen irtisanoessa sopimuksen hänen maksettavakseen voi tulla esitöissä todetulla tavalla (HE 1994:304 s. 79) saamatta jääviä vuokria. Korvausvastuu ei kuitenkaan voine kattaa kaikkia jäljelle jäävään sopimuskautteen kohdistuvia vuokria, koska muuten irtisanomisoikeudella ei olisi mitään oikeusseuraamusten tasolla ilmenevää itsenäistä sisältöä. Korvattavien vahinkojen määrään vaikuttaa luonnollisesti myös toisen osapuolen velvollisuus rajoittaa vahinkoaan, mikä velvoittaa vuokranantajan etsimään uutta vuokralaista ilman tarpeetonta ajanhukkaa.” Kasson (1997 s. 90) mukaan vuokranantajan tulee aktiivisesti pyrkiä huoneiston uudelleenvuokraukseen.

<sup>301</sup> Tämä velvollisuus on vuokrasuhteen päätyttyä riippumatta siitä, miksi vuokralainen päättää tai antaa AsHVL 61 §:n mukaan aiheen päättää vuokrasuhteen.

Tällainen vuokranantajan aktiivisuutta koskeva, monilta osin epäselvä tilanne johtuu osaltaan siitä, että Eduskunnan ympäristövaliokunta (YmVM 24/HE 1994:304) ehdotti muutettavaksi HE 1994:304:ä mm. AsHVL 6.4 §:lla: ”Vahinkoa kärsivän sopijapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta.” Hallituksen esityksestä ei siis ole nähtävissä perusteluja säännökselle, joten kysymykset jäivät tältä osin vastausta vaille.

Samanlainen tausta on AsHVL 6.3 §:lla: ”Tämän lain nojalla suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon vahingonkorvausvelvollisen sopijapuolen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen, osapuolten varallisuusolot sekä muut seikat.” Soviteltaessa maksuvelvollisuutta AsHVL 6.3 §:n nojalla on otettava huomioon korvauksen määrän lisäksi sopimuksen purkamiseen johtanut vuokralaisen menettely ja siihen johtaneet syyt sekä muut seikat. Tällaisina muina seikkoina voidaan pitää mm. vuokranantajan omaa toimintaa huoneiston uudelleen vuokraamiseksi ja vuokrasopimuksen purkamisesta hänelle aiheutuvan vahingon määrän muita rajaamistoimia. Ks. myös Tuomisto 1991 s. 121–126.

maksa vuokraa.<sup>302</sup> Selvää sen sijaan lieenee, että poistunut vuokralainen joutuu maksamaan vuokranantajan tekemästä toimeksiannosta aiheutuvat kustannukset ja että vuokranmaksuvelvollisuus jatkuu vuokranantajan menetyksien korvauksena jopa vuosia, jos uutta vuokralaista ei *mitenkään* kyetä löytämään. On myös ilmeisen selvää, ettei vuokranantajan tarvitse vuokrata asuntoa missään tapauksessa kenelle tahansa tai millä ehdoin tahansa minimoidakseen näennäisesti (ja tilapäisesti) vahinkonsa: jonkinlaiset minimivaatimukset voidaan vuokralaiselle epäilemättä aina asettaa. Em. 'aktiivisuusvaatimus' ei täten tarkoita, että vuokralaiseksi on hyväksyttävä sellainenkin henkilö, joka ei täytä vuokranantajan asettamia 'kohutuullisia' vähimmäisvaatimuksia elämäntapojen, ruokakunnan koostumuksen ja taloudellisen tilanteen sekä kaikkien näiden ennustettavuuden osalta. Kaiken kaikkiaan ongelmiin kuitenkin on vieläkin vaikea löytää vastauksia, ja täsmälliset ratkaisut jäävät aikaa myöten vasta oikeuskäytännön hahmotettaviksi.

Hieman samantyyppinen ongelma voi kohdata myös asunto-osakeyhtiötä: sen jälkeen kun osakkeenomistajalle kuuluva huoneisto on otettu asunto-osakeyhtiön hallintaan, se on vuokrattava hallituksen toimesta viipymättä paikkakunnalla käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle huoneiston hallinnassaoloajaksi, joka voi olla korkeintaan kolme vuotta kerrallaan<sup>303</sup>. Vuokrasopimuksen tulisi tällöin olla määräaikainen<sup>304</sup>. Selvittämättömänä ongelmana kuitenkin on, millaisin ehdoin huoneisto on vuokrattava ja millaisia vaatimuksia vuokralaiselle voidaan asettaa. Tällaisen asunnon vuokra-aika on kuitenkin, tietystikin, rajallinen: hallintaanottoajan päättymisenhän merkitsee myös vuokra-ajan päättymistä<sup>305</sup>.

<sup>302</sup> On tietenkin mahdollista, että huoneisto annetaan vuokralle kysynnän puutteen vuoksi entistä alhaisemmalla vuokralla, vaikka tähän ei vuokranantajalla olisikaan velvollisuutta. Vuokrien erotus on tällöin vuokranantajan vahinkoa (HE 1994:304 s. 84). KKO 1991:78: Vuokralainen oli perusteetta purkanut huoneenvuokrasopimuksen. Vuokranantaja ei ollut velvollinen vuokraamaan huoneistoa uudelleen alhaisemmasta kuin em. vuokralaisen maksamasta vuokrasta vähentääkseen syntyvää vahinkoa. – Toisaalta vuokranantaja ei voine vaatia uudelta vuokrasuhteelta myöskään enempää (vuokraa) kuin vanhalta.

<sup>303</sup> Asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 85.1 § (483/1995), ks. Kaila, Antero: Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan, Jyväskylä 1995, s. 137; Kaila, Antero: Asunto-osakeyhtiölaki, 2. p., Jyväskylä 1998, s. 286–287; Arjasmaa, Pekka – Kuhanen, Petteri: Asunto-osakeyhtiölaki, 4. p., Jyväskylä 2001, s. 484–488. Vanhemman 85 §:n mukaan ks. Kyläkallio, Juhani – Iirola, Olli: Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö, Helsinki 1992, s. 718–720.

<sup>304</sup> Ks. Kaila 1995 s. 137–138 (140).

<sup>305</sup> Kasso 1997 s. 49.

6) *Huoneiston kunto ja varustelu:* Huoneiston kuntoa koskevat säännökset ovat keskeisiltä osiltaan AsHVL 20 §:ssä<sup>306</sup>. Huoneenvuokralakitomikunnan ehdotuksen mukaan huoneiston kuntoa koskevilla säännöksillä

<sup>306</sup> AsHVL 20.1–3 §: ”Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista. [20.1 § on dispositiivinen]

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto on vuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä säädettyä oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.” Em. 3 momentista Halila – Hemmo 1996 s. 227: ”Säännöksessä on asetettu virhearviointiin osalta avainasemaan normaaliodotus, josta ei ”siinä kunnossa kuin se on”-ehdolla voida poiketa kuinka paljon tahansa.” Kasso 1997 s. 25: ”Tavallisesti vuokrasopimuksessa mainitaan, että huoneisto luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa kuin se on sopimusta tehtäessä. Sopimusehto ei kuitenkaan estä vuokralaista vetoamasta – huoneiston puutteellisuuksiin, jos vuokralainen ei sopimusta tehdessään niistä tiennyt. Vetoaminen edellyttää myös, että vuokralainen ei olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut puutteellisuutta havaita tai ettei vuokralainen voinut sellaista edes odottaa huoneiston iän, muiden alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.” AsHVL 20.3 §:sta myös Kanerva – Kuhanen 1995 s. 115–116.

Em. 2 momentin osalta on huomattava, että vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, jos puutteellisuutta ei voida lainkaan korjata, vaikka huoneiston kunnossapitovastuu kuuluu sopimuksen mukaan hänelle itselleen (näin Kasso 1997 s. 25). Ks. myös Kanerva – Kuhanen 1995 s. 112–115. HE 1994:304:n (s. 33) mukaan vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus sen vuoksi, että huoneisto ei kunnoltaan vastaa sovittua, on etukäiteisesti sovittavissa osapuolten kesken samoin kuin muutkin kunnosta aiheutuvat seuraamukset. Poikkeuksena tähän on se, että huoneistossa asuminen aiheuttaa ilmeistä vaaraa vuokralaisen tai hänen kotiväkensä tai palveluksessa olevan terveydelle.

AsHVL 20.1 §:sta Kanerva – Kuhanen 1995 s. 109–112.

Kasso (1997 s. 24) huomauttaa myös: ”Vuokrasuhteen osapuolten keskinäisen suhteen lisäksi huoneiston kuntoon ja siitä sopimiseen vaikuttaa myös muu lainsäädäntö, kuten rakentamista, ympäristöä ja terveyttä koskevat säännökset. Samoin vaikuttaa myös taloyhtiön yhtiöjärjestys. Sopimussuhteessa olevat vuokralainen ja vuokranantaja eivät tietenkään voi keskinäisellä sopimuksellaan syrjäyttää tai poiketa mahdollisista muista, pakottavista oikeusohjeista tai määräyksistä.”

oli tarkoituksena lisätä sopimusvapautta<sup>307</sup>. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat rajoitetusti sopia siitä, millainen huoneiston kunnon tulee olla vuokrasuhteen alkaessa, kestäessä ja päättyessä. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen vastaa vuokrasuhteen johdosta hänen käytössään olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta sekä erilaisista velvoitteista. On mahdollista sopia, että vuokralaisen huolenpito koskee koko vuokrasuhteen aikaa, tai on mahdollista, että osan aikaa kunnosta huolehtii vuokranantaja ja osan aikaa vuokralainen. Siltä varalta, että huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta ei ole nimenomaisesti sovittu, säädetään AsHVL:ssä, missä kunnossa huoneiston on milloinkin oltava ja kuka on vastuussa tästä kunnosta.<sup>308</sup> Sopimusvapaudella on kuitenkin rajoitteita: 'siinä kunnossa kuin se on'-tyyppisten ehtojen rajoitteiden (AsHVL 20.3 §) lisäksi AsHVL:n mukaan myös tavanomainen kuluminen on sopimusvapauden ulkopuolella eli säännös on pakottava<sup>309</sup>. Niinikään ovat rajoitteina eräät viranomaismääräykset kuten se, mitä rakennus-, terveydenhoito- ja ympäristölainsäädännössä säädetään eli missä kunnossa asumiseen käytettävän huo-

<sup>307</sup> Ks. Komiteanmietintö 1994:8 s. 73, 76 ja 138.

<sup>308</sup> HE 1994:304 s. 57–58.

<sup>309</sup> Erityisen ongelman tämä aiheuttaa silloin, kun vuokrasuhde on lyhytaikainen, sillä vuokralainen voi katsoa tavanomaiseksi sen, että seiniin hakataan kymmeniä nauloja tauluja, julisteita yms. varten. Myös parketit, kaapit yms. saatetaan lyhyessäkin ajassa 'tuhota', eikä vuokrasuhteen pituus ole oleellinen tämän käyttäytymisen kannalta: huoneistohan vain saatetaan ao. asukkaan näkökulmasta tavanomaiseen asuun. Tästä johtuu, että lyhytaikaisen vuokralaisen ottaminen on hyvin riskialtista: remontti tämän asumisen jälkeen voi olla kallis. Tosin vuokranantajalla on mahdollisuus väittää, ettei mainitunkaltainen asuminen ollutkaan 'tavanomaista', mutta korvauksen vaatiminen tuomioistuinteitse on monesti niin riskialtista, ettei se, aivan ääritapauksia lukuunottamatta, ole mielekästä.

Isännöitsijä Juhani Vartiainen, Pirkan Kiinteistöpalvelu Oy, totesi haastattelussa (Asuntolinja 2001:5 s. 3), että asukkaan elintasosta tai sosiaalisesta asemasta ei voi päätellä, mihin kuntoon asunto hänen jäljiltään jää. Hän arvioi, että 90 % asukkaista on 'kunnollisia', mutta 10 % aiheuttaa kustannuksia enemmän kuin heillä sopimuksen mukaan olisi oikeus aiheuttaa. Osa näistä asumisen jäljistä on selkeästi vandalismia.

Huoneiston vaurioitumisen ongelmaan puututtiin kevyesti myös AsHVL:n esitöissä; HE 1994:304 s. 22: "Vuokralaiselle jo nykyisin kuuluva varsin väljä huoneiston käytön määrittämisoikeus on vaikuttanut myös siihen, että hänen vastuunsaakin on järjestetty toisin kuin esimerkiksi irtaimen esineen kaupassa. Vuokralaisen huoneistoa koskevan määräysvallan lisääminen on katsottu voitavan toteuttaa vain lisäämällä myös hänen vastuitaan."

Voidakseen siis varmistaa oikeudellista asemaansa korvauksen saajana vuokranantajan tulee huomata vuokrasopimusta tehtäessä asettaa rajat huoneiston vaurioittamiselle sekä korostaa vuokralaisen sovittelematonta sopimusvastuuta pitää huoneistosta huolta. Tämä periaate ei kuitenkaan voi olla käytännössä toimiva, sillä tavanomaista kulumista koskeva säännösten pakottavuus, epävarmuus siitä, mitä tuomioistuin kulloinkin pitää tavanomaisena kulumisena, todistamisen vaikeus sekä oikeudenkäyntikulut tilanteessa, jossa toinen riidan osapuolista varsin usein saa maksuttoman oikeudenkäynnin tai oikeusavun, luo selaista epävarmuutta, ettei huolellisestikaan sovittuihin seikkoihin voida luottaa.

neiston tulee olla; siksi *de facto* voidaan sopia vain siitä, että asunnon tulee olla niissä edellytetyä 'paremmassa' (mitä se sitten tarkoittaakin) kunnossa.

Usein käy niin, ettei huoneiston esteettinen kunto tyydytä vuokralaista, vaikka huoneisto täyttää vuokrasopimuksen asettamat vaatimukset. Kysymys ei siis ole siitä, että huoneisto ei ole sopimuksen edellyttämä ja asumiskelpoinen, vaan vuokralainen on saanut sen, mitä hän sopimuksen ja AsHVL 20 §:n mukaan voi huoneiston kunnolta vaatia. Hän voi kuitenkin olla halukas remontoimaan huoneistoa tehdäkseen sen mieleisekseen. Tällainen 'esteettinen remointi' on vuokrasopimuksen osapuolten sopimuksenvarainen asia. Asunnonvälittäjä saattaa tällöin joutua neuvomaan remontin edellytyksistä ja seurauksista. Sopia tulee siitä, millainen remontin lopputuloksen tulee olla, kuka tai mikä remontin suorittaa ja remonttityön hankintoihin johtaa sekä kuka mitäkin maksaa.<sup>310</sup> Lisäksi on syytä huomauttaa siitä, että remontti voi vaatia talon omistajan (esim. asunto-osakeyhtiön) suostumuksen ja että myös remontin epäonnistumi-

<sup>310</sup> On huomattava, että 'esteettiseen remontiin' ei vuokralaisella ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa. Myöskään mitään 'yleistä tapaa', jonka mukaan remointi tulee sallia, ei ole. Ammattimaistenkin vuokra-asuntojen isännöitsijöiden toimintatavoissa näyttää olevan eroa. Mainittakoon esimerkkeinä Asuntolinja-lehden numerossa 2001:5 (s. 3) haastatellut kaksi isännöitsijää, Juhani Vartiainen Pirkan Kiinteistöpalvelu Oy:stä sekä Mikko Heikkinen VVO:sta.

Vartiaisen noudattama pääsääntö on, ettei vuokralaisille anneta lupaa remontoida, sillä remointitaitoa ei pystytä varmistamaan ja persoonalliset maut saattavat johtaa huonoon lopputulokseen: oleellista on se, että vuokralaisen remontoiman huoneiston uudelleenvuokraus saattaisi olla vaikeaa ja remontin poistaminen kallista. Vaikka asukkaan vaihtuessa asuntoon joudutaankin tekemään muuttotarkastus ja usein myös remontti, jossa korjataan tiettyyn tasoon asti rikkoutuneet kalusteet sekä tapetoidaan, maalataan ja vaihdetaan tarvittaessa lattiapäällystekin, olennaista on, paljonko nämä toimenpiteet maksavat ja vievät aikaa.

Heikkinen on taas lupia myöntäessään päätenyt aivan toisenlaiseen ratkaisuun: vuokralainen saa remontoida, vaikka lopputulos olisikin epäonnistunut, sillä näin asukas saanee itselleen mieleisemmän kodin. Täten vuokralaisten vaihtuvuus on ilmeisesti vähäisempää. Muuttojen yhteydessä tätä oikeuttaan itse remontoida käyttää yli puolet uusista vuokralaisista. Vähintään kaksi vuotta asunut VVO:n asukas saa halutessaan vuokranantajalta maksutta remonttimaaleja ja -välineitä omatoimista remointia varten. VVO tarjoaa myös remonttipalvelua vuokralaisille: tämän palvelun puitteissa tarjotaan 'paketteja', jotka sisältävät erilaisia osaremontteja. Niiden tarkoituksena on saattaa huoneisto aikaisempaa paremmalle tasolle sovitulla hinnalla. Vuokralainen suorittaa ostamansa 'remonttipaketin' maksun lisävuokrana: esimerkiksi yli 10 vuotta vanhan kylpyhuoneen seinä- ja lattialaatoitus korotetaan kuukausivuokraa 73 markalla. –Tällaisen remonttipalvelun ylläpitäminen vaatii vuokranantajalta kykyä johtaa remonttityötä: suunnitella, organisoida, koordinoita ja kontrolloida sekä tarvittaessa huolehtia virheiden korjauksista. Toiminta siis edellyttänee yleensä riittävän suurta toiminnallista kokonaisuutta, jotta ns. suurtuotannon edut voidaan hyödyntää; yksityisen vuokranantajan kyvyt lienevät tässä suhteessa, joitakin poikkeustapauksia lukuunottamatta, riittämättömät.

sen aiheuttamista riskeistä ja kustannuksista tulee sopia. Vielä on syytä huomauttaa, että tällaisella sopimukseen perustuvalla 'esteettisellä remontilla' saattaa myöhemminkin olla taloudellisia seuraamuksia toistaiseksi voimassaolevissa vuokrasuhteissa: AsHVL 57.2 §:n mukaan vuokralaisella on vuokranantajan irtisanottua sopimuksen oikeus saada vuokranantajalta korvaus suorittamistaan huoneiston vuokra-arvoa nostaneista korjaustoista, jos on sovittu, että vuokralainen vastaa huoneiston kunnosta tai kunnossapidosta. Tällöin korvaus määrätään ottaen huomioon korjausten arvo vuokrasuhteen päättymisajankohtana sekä vuokralaisen saamat kustannusten kompensatiot. Säännös on AsHVL 60 §:n nojalla pakottava. Sen sijaan määräaikaisessa vuokrasuhteessa ei vastaavaa korvausta 'esteettisestä remontista' ole oikeutta saada, ellei nimenomaisesti ole toisin sovittu<sup>311</sup>.

Kun huoneiston kuntoa tai kunnossapitoa koskevat asiat ovat em. rajoissa sopimuksenvaraisia, sopimuspuolet voivat sopia, että vuokranantaja korvaa vuokrasuhteen päättyessä laissa säädettyä enemmän ja laajemmin korjaus- ja muutostöitä tai suorittaa muuta korvausta. Asunnonvälittäjän tulee pitää huolta siitä, että kaikki em. seikat tulevat huolellisesti kirjatuiksi sopimukseen, jos se nähdään tarpeelliseksi.

Kunnon toteamiseksi voidaan käyttää ns. kuntokaavaketta. Tällaisen kaavakkeen tarkoituksena on dokumentoida vuokrasuhteen alussa ja lopussa havaittavissa olevat huoneiston kunnon erityisominaisuudet ja virheellisyydet, kuten lohkeamat, naarmut, iskemät jne. Mitä suurempia vaatimuksia takaisinluovutuskunnolle on sopimuksessa asetettu sitä täsmällisempi tämän dokumentin tulisi olla. Kuntokaavake on asiakirja, jonka mukaan arvioidaan huoneiston kulumisen, eli voidaan vastata kysymyseen, onko huoneistoa tms. kulutettu enemmän kuin kuuluu 'tavanomaiseen kulumiseen' tai sopimuksella erityisesti sallittuun tätä suurempaan kulumiseen. Myös 'tavanomaista kulumista' pienempi kulumisen voidaan tällä tavoin todentaa: onhan mahdollista, että tästä vuokralainen saa joko sovittuna tai muuten erityisen hyvityksen vuokranantajalta<sup>312</sup>.

*Varustelun* osalta lähtökohtana on se, millaiset huoneiston varusteet ovat olleet asunnonhakijan tutustuessa siihen. Jos esimerkiksi huoneistossa

<sup>311</sup> Ks. AsHVL 58 §.

<sup>312</sup> Tällaisesta huoneiston kuntoa koskevasta *palkitsemisesta* on syytä sopia esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa hyväkuntoinen huoneisto annetaan vuokralle tai jossa vuokra-aika on suhteellisen lyhyt. Näin voidaan yrittää hallita esimerkiksi sitä, ettei huoneiston pintamateriaaleja vahingoiteta mitenkään eli vuokrasuhteen päättyttyä ei remontti ole tarpeen. Kun huoneiston tietynasteista – remonttitarpeeseenkin johtavaa – kuluttamista ei voida sopimuksella kieltää, jää vuokranantajan mahdollisuudeksi vuokralaisen motivointi taloudellisella palkkiolla siihen, ettei asuminen aiheuta remonttitarvetta.



ollut pakastin tai mikroaaltouuni rikkoutuu vuokrasuhteen aikana, vuokranantajan tulee huolehtia viipymättä uuden vastaavan toimittamisesta ja asentamisesta huoneistoon vuokralaisen käyttöön. Ellei näin tapahdu, vuokralaisella on oikeus ryhtyä vastaaviin toimenpiteisiin kuin huoneiston puutteellisen kunnan osalta. Mikäli vuokranantaja ei halua sitoutua tällaiseen vastuuseen huoneiston varusteiden kunnossapitamisesta, tulee vuokrasopimuksessa mainita, ettei tietty huoneistossa oleva varuste (esim. pakastin, mikroaaltouuni tai pesukone) kuulu sopimukseen tai että vuokranantajalla ei ole tuon varusteen korjaamis- eikä jälleenhankintavelvollisuutta. Asunnonvälittäjän tulee huolehtia siitä, että sopimukseen kirjataan se, mikä on tässäkin asiassa vuokrasopimuksen tekijöiden todellinen tarkoitus.

*7) Huoneiston käytettävyys: käyttötarkoitus, kunto/häiriöt ja remontit:* Huoneiston käyttötarkoitus vuokrasuhteessa määritellään sopimuksessa. Jos sopimuksen mukainen käyttötarkoitus on ristiriidassa esimerkiksi yhtiöjärjestyksen tai viranomaisluvan mukaisen käyttötarkoituksen kanssa, voi ristiriita johtaa vuokrasopimuksen mukaisen käytön estymiseen. Tästä voi taas AsHVL 61 §:n nojalla seurata sopimuksen päättymisen ja vuokranantajan vahingonkorvausvastuu.<sup>313</sup>

Olennaista käyttötarkoituksesta sopimisen kannalta on myös se, mitä seuraa kun vuokralainen menettelee sovitun käyttötarkoituksen vastaisesti: millä perusteilla vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen. Jos vuokralaisen menettely ilmeisesti johtaa asunto-osakeyhtiön toimenpiteisiin<sup>314</sup>, lienee vuokranantajalla oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen.

Häiriön aiheuttamiseen talossa voidaan puuttua AsHVL 61 §:n nojalla, jolloin tosin purkamistoimenpiteiden mahdollisuus on tarkoin rajoitettu<sup>315</sup>. Muilla perusteilla ei sopimuksen purkaminen ole mahdollinen: esimerkiksi kotieläimen pitoon ei voida puuttua (ellei siitä aiheudu mainitunkaltaista häiriötä tai mikäli kotieläimen pito ei aiheuta yhtiöjärjestyk-

<sup>313</sup> Kasso 1997 s. 20.

<sup>314</sup> Asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 81 §: Huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos sitä olennaisesti käytetään muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on tarkoitettu käytettäväksi tai jos sitä muutoin käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti.

<sup>315</sup> Esim. KKO 1991:96: Vuokranantaja oli kieltänyt saunan rakentamisen kylpyhuoneeseen, koska siitä saattoi puutteellisen ilmanvaihdon vuoksi aiheutua vaurioita talon rakenteille sekä haittaa muille asukkailla. Vuokranantajalla oli hyväksyttävä syy antaa kieltö. Kun vuokralainen oli kuitenkin rakentanut saunan kylpyhuoneeseen ja varoituksesta huolimatta kieltäytynyt saattamasta huoneistoa alkuperäiseen kuntoon, vuokralainen oli menettelylään hoitanut huoneistoa huonosti. Vuokranantajalla oli täten oikeus purkaa vuokrasopimus.

seen perustuvaa uhkaa huoneiston ottamiseen yhtiön hallintaan), vaikka sopimuksen mukaan kotieläimen pito olisi nimenomaisesti kielletty.<sup>316</sup>

Välitysliikkeellä on korvausvastuu niistä vahingoista, jotka johtuvat siitä, että se ei ole ottanut selville huoneiston käyttörajoituksia ja on tullut näin välittäneeksi asunnonhakijalle huoneiston, jota ei saakaan käyttää siihen tarkoitukseen, mihin se on vuokrattu.

Tarpeellisten remonttien ja muiden kunnossapitotöiden, kohdistuvatpa ne sitten ao. huoneistoon tai muutoin kiinteistöön, kannalta on tarpeellista sopia häiriöistä. Jos remontti on jo sopimusta tehtäessä tiedossa, se tulisi kirjata sopimukseen. Niinikään siitä, kuinka vuokralaiselle hyvitetään se, ettei huoneisto ole lainkaan tai sovitulta osaltaan kokonaan hänen käytössään tai että asuminen vaikeutuu, tulisi sopia.

Nimenomaan välittäjän tulee huolehtia, että näistä kaikista sovitaan mahdollisimman kattavasti.

*8) Vuokranantajan ja vuokralaisen suhde asuntoyhteisöön ja sen hallitsemiin tiloihin:* Olennaista on se, ettei vuokralaisen hallintaoikeus voi olla laajempi kuin vuokranantajan hallintaoikeus. Lisäksi on mahdollista, että vuokralaisen hallintaoikeus sovitaan vuokranantajan hallintaoikeutta vähäisemmäksi.

*9) Ilmoitus halusta jatkaa vuokrasuhdetta:* Määräaikaisiin vuokrasopimuksiin näyttää tulleen tavaksi kirjata ehto, jonka mukaan osapuolet voi-

<sup>316</sup> Tarkemmin sanoen vuokralaisen kotieläin ei ole vuokrasopimuksen purkuperuste (KKO 1945 II 189), ellei eläin aiheuta häiriötä, josta saattaa seurata huoneiston asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 81 §:n mukainen yhtiön hallintaanotto, eikä häiriö ole myöskään sellainen kuin AsHVL 61.1 § 4 ja 6 kohdassa tarkoitetaan (esim. eläimestä on haittaa talon muille asukkaille taikka eläin likaa tai muuten vahingoittaa huoneistoa tavalla, joka ei aiheudu tavanomaisesta asumisesta ilman tuollaista eläintä taikka eläin erittää allergisoivaa pölyä asuntoon; näiden syiden myötä vuokranantajalla saattaa olla oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen tai korvaukseen näytetystä vahingosta). Myös se, että asunnon omistajan (esim. asunto-osakeyhtiön) järjestyssäännöissä kielletään eläimen pito, voi olla riittävä hallintaanottoon, minkä vuoksi vuokranantajalla on oikeus purkaa eläintä pitävän vuokralaisen vuokrasopimus. Myös ammattimainen eläinten pitäminen lienee riittävä vuokrasopimuksen purkuperuste AsHVL 61.1 § 3 ja 6 kohdan perusteella. Sen sijaan maininta vuokrasopimuksessa, jolla kielletään eläimen pito, ei ole oleellinen muuten kuin vahingonkorvauksen kannalta. Sopimuksen vastaisesta käyttäytymisestä aiheutuvat vahingot on korvattava; näin siis esimerkiksi kiellostä huolimatta otetun kotieläimen aiheuttamat vahingot kuten asunto-osakeyhtiön toimenpiteet, tapettien likaantuminen, lattioiden vaurioituminen sekä allergisoivan pölyn leviäminen huoneistoon tulee korvata. Siis tämän vahingonkorvausvelvollisuuden vuoksi on tietynlaisen käytön (esimerkiksi juuri eläimen pitämisen) kieltävä maininta sopimuksessa mielekäs, vaikka sillä ei sopimuksen purkamisen kannalta olisikaan merkitystä.

vat erikseen sopimalla jatkaa vuokrasopimustaan tai uudistaa sopimuksensa ilman kuluja. Tällainen ehto ei sinänsä ole juridisesti mielekäs: sehän ei velvoita ketään mihinkään. Kuitenkin sillä voi olla informatiivista merkitystä, mikäli osapuolet luottavat toisiinsa: he ilmaisevat näin sitoumuksetta toisilleen, että sopimuksen allekirjoittamisajankohtana heidän suunnitelmissaan on se, että asunnon ja vuokralaisen tarve jatkuu vielä nyt sovitun määräajan päättymisen jälkeenkin. On siis aiheellista, että määräaikaista vuokrasopimusta tehtäessä kirjataan sopimukseen, milloin vuokralaisen on viimeistään ilmoitettava halukkuutensa tehdä uusi vuokrasopimus, joka koskee ko. määräajan jälkeistä aikaa; jos vuokralainen ei ilmoita ao. päivämäärään mennessä mitään halukkuudestaan jatkaa, vuokranantaja voi ryhtyä etsimään uutta vuokralaista ilman pelkoa siitä, että hänen menettelynsä olisi epäkorrekti.

### 2.3.2. Pariskunnan yhteisvastuusta

Avioparin sitoutumista vuokrasopimukseen koskee sääntö, joka poikkeaa yleisistä sopimussidonnaisuutta koskevista periaatteista, ja joka on kirjattu AsHVL 11 §:än seuraavasti:

”Aviopuolisot ja henkilöt, jotka elävät avioliitonomaisissa olosuhteissa, (*puolisot*) vastaavat yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Myös puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokrannut, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen vuokrasopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämistä, niin kauan kuin hän asuu tässä huoneistossa. Tällaista asuinhuoneistoa koskevassa asiassa kummallekin puolisolle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin siihen harkitaan olevan syytä.”<sup>317</sup>

---

<sup>317</sup> AsHVL 11 §:stä Kanerva – Kuhanen 1995 s. 79–81.

Vuokralaisille tulisi huomauttaa ennen allekirjoitusta tällaisesta yhteisvastuusta:

- On yhdentekevää, kumpi allekirjoittaa sopimuksen.
- Yhteisvastuu koskee vain aikaa, jolloin puoliso asuu huoneistossa; jos siis esimerkiksi molemmat puoliset muuttavat huoneistosta vuokrasuhteen jatkuessa, vuokranmaksuvelvollisuus jää lain mukaan vain sopimuksen allekirjoittaneelle puolisolle<sup>318</sup>.

Vuokranantajaa puolestaan on syytä huomauttaa yhteisvastuullisuuden antamasta turvasta vuokranmaksuun ja vahingonkorvaukseen siltä ajalta kun molemmat puoliset asuvat huoneistossa. Vuokranantajalle tulisi myös kertoa, että yhteisvastuullisuus ei koske muita henkilöitä, jotka asuvat huoneistossa; näin onkin syy saada jokainen huoneistossa tosiasiallisesti asuva myös muodollisesti vuokralaiseksi ja sopimuksen allekirjoittajaksi.

Puolisolle on annettu turvaa myös siltä varalta, että toinen puoliso haluaisi irtisanoa yhteisen kodin vuokrasopimuksen; AsHVL 53 §:

”Kun puoliset asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen heistä vuokraamassa yhteisenä kotina käytettävässä asuinhuoneistossa, ei puoliso saa irtisanoa vuokrasopimusta ilman toisen puolison suostumusta. Jos sitä ei voida hankaluuksista saada, ei suostumusta tarvita.

Jos puoliso ilman hyväksyttävää syytä kieltäytyy antamasta suostumustaan, tuomioistuimien voi antaa luvan irtisanomiseen.”

<sup>318</sup> Mitä tarkoitetaan huoneistosta muuttamisella, jää esitöiden perusteella epäselväksi: tarkoitetaanko tosiasiallista muuttamista, vai edellytetäänkö ilmoitusta maistraatille. Oikeuskäytännöstä on löydettävissä Tampereen käräjäoikeuden (asunto-oikeuden) ratkaisema tapaus, jossa aviopari muutti pois vuokra-asunnosta kesken määräaikaisen vuokrasopimuskauden ja myi vuokraoikeutensa luottohäiriöiselle henkilölle ilman vuokranantajan lupaa ja vuokranantajan vastustuksesta huolimatta. Kun aviopari ei ollut tehnyt muuttoilmoitusta maistraatille, heidät tuomittiin yhteisvastuullisesti maksamaan myös tosiasiallisen muuton jälkeen erääntyneet vuokrat, vaikka vain toinen heistä oli allekirjoittanut vuokrasopimuksen. (Tampereen käräjäoikeus 2000/563/13, lainvoimainen)

On toki huomattava myös se mahdollisuus, että huomiota on kiinnitetty tietyllä tavalla sanataarkasti AsHVL 11 §:n seuraavaan ilmaisuun: ”Myös puoliso, joka ei ole huoneistoa vuokrannut, vastaa toisen puolison muutettua huoneistosta edelleen vuokrasopimuksesta johtuvien velvollisuuksien täyttämisestä, niin kauan kuin hän asuu tässä huoneistossa.” On siis korostettu tilannetta, jossa toinen puolisoista asuu huoneistossa ja toinen ei asu: tällöin vain huoneistossa asuva puoliso vastaa mm. vuokrasta riippumatta siitä, onko hän vuokrasopimuksen tekijä vai ei. Mainitsematta on säännöksessä jätetty, millainen on tilanne, jos molemmat puoliset muuttavat yhdessä pois huoneistosta.

Pariskuntaa koskee vielä seuraava informointisäännös, AsHVL 13.2 §:

”Aviopuolisoiden yhdessä taikka toisen heistä vuokraamaa yhteisenä kotina käytettävää huoneistoa koskeva haaste tai muu tämän lain mukainen ilmoitus tai kehoitus saadaan toimittaa jommalle kummalle puolisoista.”

Säännös on dispositiivinen, joten siitä tulisi tiedottaa sopimusta tehtäessä; näin sopimuksen tekijät voivat päättää, haluavatko he sopia tästä asiasta jotain muuta.

Tuomioistuimien voi avioeropäätöksen yhteydessä taikka määrättäessä puolisoitten yhteiselämän lopetettavaksi jommankumman vaatimuksesta päättää, kumpi puolisoista jää asumaan vuokra-asuntoon ja kumpi muuttaa pois. Vastaavan päätöksen voi tuomioistuin tehdä myös muunlaisen yhteisasumisen päättyessä, elleivät asunnossa asuneet pysty sopimaan ja sovi asiasta keskenään.

### 2.3.3. Sopimuksen informatiivisista ehdoista

Osa sopimuksen ehdoista voi olla – ja on syytäkin olla – pelkästään informatiivisia: ne eivät ole juridisessa mielessä tarpeellisia sikäli, että ne vaikuttaisivat tuomioistuimen päätöksentekoon<sup>319</sup>. Tällaiset informatiiviset ehdot voivat kuitenkin olla hyödyllisiä sikäli, että sopimuspuolen ollessa juridisesti asiantuntematon hän voi nähdä sopimuspaperista sen, mikä muutoin pitäisi selvittää ehkä laajastikin ja mikä on nähtävissä joskus vaikeasti hankittavista sopimuksen luonnollisista ainesosista, so. sopimuksen tulkinta-aineistosta. Kysymys on siis ’yhden paperin’ periaatteesta: yhdeltä paperilta on nähtävissä (lähes) koko se kirjallisesti ilmaistavissa oleva aineisto, joka sääntelee vuokrasopimussuhdetta. Vaikka kaikki asiat eivät yh-

<sup>319</sup> Ehkä ainoa poikkeus tähän on se, että kun jostakin seikasta on mainittu sopimustekstissä, sopimuspuolen voidaan otaksua tienneen, mitä on tullut sopineeksi; tosin tällöinkin olennaista on, kuinka selvästi asia on tässä sopimustekstissä esitetty ja kuinka se on sopimuksen yhteydessä esitelty allekirjoittajille (sopimuskatselmus). Maininta vaikuttaisi ehkä ratkaistaessa esimerkiksi oikeustoimilain 3 luvun pätemättömyyssäännösten sovellettavuutta. Sen sijaan sopimuksen kohtuullistamismahdollisuuksiin ei juridisesti irrelevantti teksti voine vaikuttaa: jos teksti vastaa laissa säädettyä, ei sitä voida kohtuullistaa oikeustoimilain 36 §:n tai muiden kohtuullistamissäännösten (esim. AsHVL 6 §:n) nojalla. Jos taas teksti on vain muuten informoivaa, ei siinä ole mitään, jota olisi edes mahdollista kohtuullistaa.

delle paperille mahtuisikaan, selkeät viittaukset ja annettu materiaali helpottavat tietämistä. Kun vain harvoin vuokrasopimuksen osapuolet ovat juridiikan ammattilaisia, on aiheellista, että välittäjä huolehtii myös tällä tavoin sopimuspuolten tietämyksestä.<sup>320</sup>

Viime vuosina näyttää tulleenkin käytännöksi, että välitysliikkeiden sopimuskaavakkeisiin (esim. kääntöpuolelle) on valmiiksi painettuna muutamia AsHVL:n ym. periaatteita. Ne antavat monesti kuitenkin erittäin vajavaisen kokonaiskuvan tehtävän sopimuksen kokonaissisällöstä. Usein on jätetty mainitsematta esimerkiksi se, että ko. säännökset tai (muut) periaatteet koskevatkin vain toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia ja että määräaikaisissa sopimuksissa säännökset ovat toisenlaisia tai että sopimusvapaus mahdollistaa toisinkin sopimisen (ts. esiteltävät säännökset ovat dispositiivisia): vuokrasopimuksissa tulee tai voidaan sopia monista seikoista, jotka eivät sopimuskaavakkeiden painetuista 'selostelmista' käy ilmi. Kun tällaiset sopimuskaavakkeiden painetut 'selostelmat' epäilemättä on tarkoitettu niiden luettaviksi, jotka eivät ole – ja joiden ei tarvitsisikaan olla – alan asiantuntijoita, ja kun ne ovat monesti puutteellisia, harhaanjohtavia ja jopa virheellisiäkin, ei niitä tulisi lainkaan esittää. Jos siis informoidaan, informoitakoon oikein ja riittävän täydellisesti! Käsitys siitä, että käyttämällä valmiita sopimuskaavakkeita ei konsultoivaa asiantuntijaa sopimuksenteossa tarvita, on vailla perustetta, elleivät osapuolet itse ole asiantuntijoita.

Informatiivisina ehtoina voidaan pitää myös sellaisia, jotka osoittavat toisen sopimuspuolen *toiveen* mutta jonka rikkomisella ei ole juridista vaikutusta. Esimerkkinä tällaisesta voisi olla ehto, jonka mukaan kotieläimen pito asunnossa on kielletty: jos vuokralainen ottaa kotieläimen ehdosta huolimatta, ei vuokranantajalla ole keinoa estää häntä<sup>321</sup>. Samoin on sellaisen ehdon osalta, jossa kaksioon tai suurempaan asuntoon kielletään ottamasta alivuokralaista<sup>322</sup>.

<sup>320</sup> Esitettäköön vielä seuraava suositus: Vuokralaiselle (ja joskus myös vuokranantajalle) tulisi viimeistään vuokrasopimusta tehtäessä antaa lyhyt ja selkeä AsHVL:n selostus, sillä monet vuokrasuhteen aikaiset ongelmat syntyvät tiedon puutteesta. Selostukseen pitäisi voida tutustua nopeasti. Esimerkkinä nämä ominaisuudet täyttävästä tekstistä mainittakoon se, mitä Halilan ja Hemmon teoksessa Sopimustyyppit on esitetty AsHVL:sta: vain 27 sivun lukemisella vuokrasuhteen osapuolet voivat tietää kutakuinkin sen, mitä heidän tavanomaisessa vuokrasuhteessa tarvitsekaan tästä heitä koskevasta säädöksestä tietää.

<sup>321</sup> Tosin toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on mahdollista irtisanoa ja määräaikainen vuokrasopimus on mahdollista jättää uusimatta vuokrakauden päättyessä. Lisäksi vuokralaisen tulee korvata aiheutunut vahinko. Ks. luku 2.3.1.

<sup>322</sup> Ks. AsHVL 11 luku; ks. myös Godenhielm 1969 s. 236–237.

Tuotakoon esille vielä muuan suositus, jolla ei sinänsä ole mitään jurista merkitystä ja joka ehkä saattaa vaikuttaa jopa naivilta menettelyltä: asunnonvälittäjänkin tulisi allekirjoittaa vuokrasopimus. Miksi näin? Usein on käytännössä osoittautunut, että ‘epämääräiset’ asunnonvälittäjät, jotka toimivat vain palkkioiden toivossa ja välittämättä vuokrasopimussuhteen osapuolten asioiden hoidosta eivät halua millään tavalla esiintyä nimellään tai jättää tehtävänsä suorittamisesta mitään dokumenttia. Kun välittäjä allekirjoittaa sopimuksen, hän antaa tietonsa osapuolten käytettäväksi; jos osoittautuu, että jompikumpi vuokrasopimuksen osapuolista ei ole saanut mielestään sitä, mitä hän luuli saavansa, on hänellä mahdollisuus yhteydenottoon välittäjään. Silloinkin, kun tällainen yhteydenotto ei johtaisikaan mihinkään juridiseen seuraamukseen tai kun sillä ei olisi juridisessa mielessä edes mitään merkitystä, välitysliikkeen maineen ylläpito edellyttää, että se ainakin yrittäisi ratkaista menettelystään syntyneen ongelman. Tämä on tärkeää toimivan suhteen syntymiselle tai sille, että välittäjä saa myös ‘puskaradiossa’ (ts. epävirallisissa potentiaalisten asiakkaidensa keskusteluissa) maineen, jolla se pystyy edesauttamaan tulevaisuutensa menestystä.

#### 2.3.4. Riskiprofiilin kartoitus sopimuksenteossa

Vuokrasopimusta tehtäessä sopimuskumppanin valinta perustuu lähes aina vajavaiseen ja epäsymmetriseen informaatioon. Toisesta sopimuspuolesta ja tämän kyvyistä suoriutua velvollisuuksistaan saa toinen tietää lähinnä tämän kertomuksen perusteella. Kirjallisesti dokumentoidut tiedot mittaavat vain vajavaisesti sopimuksentekijän kykyä suoriutua sopimuksen mukaisista velvoitteista koko sopimuskauden ajan. Ns. kovat tiedot rajoittuvat vain luottohäiriöihin, perhesuhteisiin, työnantajaan ja edellisen vuokranantajan kertomuksiin (jotka voivat olla väärennöksiä). Sopimuspuolen tulisi kuitenkin tietää sopimuskumppanistaan paljon voidakseen arvioida, tekeekö sopimuksen, millaiset riskit sopimukseen liittyvät<sup>323</sup>, paljonko vuokraa tulisi riskisopeuttaa<sup>324</sup>, millainen on vakuuksien oikea määrä ja

<sup>323</sup> Vuokralaisen ottamien vastuiden ja vuokralaisen käyttäytymisestä johtuvien riskien arviointi on mahdotonta. Esimerkiksi vuokralaisen velanotto, tulokehitys ja osallistuminen riskihankkeisiin pysyivät vuokranantajan tietämättömissä silloin, kun hänellä olisi tälle tiedolle käyttöä.

<sup>324</sup> Riskisopeuttamisella tarkoitetaan sitä, että kun asunnonvuokrauksessa on kyseessä *de facto* osittain vakuudettoman luoton myöntäminen, sellaisen vuokralaisen, jonka aiheuttama luottotappioriski arvioidaan suuremmaksi, asunnosta maksama vuokra ‘sopeutetaan’

millaista on sopimuskumppanin käsityksen mukaan asunnon tavanomaisen kulumisen (jota tulee vuokranantajan sietää pakottavan säännöksen, AsHVL 25.1 §:n, perusteella)<sup>325</sup> ja siivoaminen<sup>326</sup>.

Koska vuokralaisen huolenpitovelvollisuuteen ei kuulu vastata huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, huolellinen vuokralainen ei saa itselleen hyötyä huolellisuudestaan, ellei hän ole sopinut vuokranantajan kanssa siitä, että huolellisuudesta saa palkkiona vuokranpalautusta (toisin päin ei voida AsHVL 26 §:ssä säädetyn vuoksi sopia). Pääsääntöisesti huolellisesti menettelevä joutuu siis maksamaan myös 'tavanomaisesti' menettelevän aiheuttamia kustannuksia: vuokrathan on mitoitettu 'tavanomaisesti' huoneistoa kuluttavan aiheuttamien kustannusten mukaan ottaen vielä huomioon riski siitä, että huoneistoa rikotaan ja liataan eikä vuokralaiselta saada korvausta.

Tapana kuitenkin on, ettei asunnonhakijasta juuri koskaan tehdä kunnollista riskiprofiilin kartoitusta, jolla em. tietoja ainakin merkittävässä määrin olisi mahdollista saada. Tämä johtunee paljolti siitä, että tällaisen

---

suuremmaksi; vastaavalla tavalla menetellään kaikessa muussakin luotonannossa.

Vastaavasti vuokralaisen maksettavaksi tulevan vuokran määrän on syytä olla sitä pienempi mitä epävarmempi vuokrasuhde on vuokranantajan epävarmuuden vuoksi: epävarma vuokrasuhde on vähempiarvoinen, ja vuokralaisen tulee päättää, paljonko hän mistäkin suhteesta on valmis maksamaan. Ks. myös luku 2.4.0.2.

<sup>325</sup> AsHVL 25.1 §: ”Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettynä tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.” Jos vuokralainen aiheuttaa huoneistolle sellaista muuta vahinkoa, joka johtuu huolimattomuudesta tai tahallisuudesta, hän on korvausvastuussa (AsHVL 25.2 §).

Käytännössä sallitun eli tavanomaisen kulumisen määrittely on erittäin ongelmallista. Tavanomaista epäilemättä on, että tapetit likaantuvat, kodinkoneet kuluvat ja lattiat patinoituvat. Asunnonvälittäjää voidaan käyttää asiantuntijana ratkaistaessa, onko asunnon kunto sellainen kuin sen pitäisi olla sekä silloin, kun vuokralainen muuttaa asuntoon, että silloin, kun hän muuttaa sieltä pois.

Mainittakoon, että jotkut vuokralaiset pitävät luonnollisena, että huoneistoon tehdään vuokranantajan kustannuksella täydellinen pintaremontti parin vuoden välein, että kaapisteihin vuokralainen voi laittaa nauloja ja ruuveja (myös oviin), parketti hiotaan vuokranantajan kustannuksella parin vuoden välein ja uusitaan ehkä viiden vuoden välein jne. Kun tällaiset käsitykset vaikuttavat vuokralaisen jokapäiväiseen asumiseen esimerkiksi siten, että lyhytaikainen vuokralainen hakkaa kymmeniä nauloja seiniin ja ruuvailee jatkojohtoja parkettiin, ei vuokranantajan saamista vuokratuotoilla ole mahdollista kattaa remonttikuluja. Korvauksen vaatiminen oikeusteitse on taas kallista ja epävarmaa.

<sup>326</sup> Monet vuokralaiset katsovat siivoamisen tarkoittavan vain kevyttä imurointia. Vuosien kuluessa kertyneen pinttyneen lian poistaminen ei tämän käsityksen mukaan ole sopimuksessa tarkoitettua siivoamista, vaan tämä tehtävä jää vuokranantajalle. Huoneiston siivoaminen vuokralaisen lähdettyä vie tällöin paitsi rahaa myös aikaa, jolloin uutta vuokralaista ei voida ottaa. Näiden siivouskustannusten, siivoukseen ja sen todistamiseen liittyvien transaktiokustannusten sekä keskeytyskustannusten periminen pois lähteneeltä vuokralaiselta on epävarmaa eikä useinkaan käytännössä mielekästä.



tekeminen on hidasta ja maksaa monellakin tavalla paljon. Kun vuokra-asunnoista on puutetta, on edullisempaa sivuuttaa vähänkin epäilyttävältä näyttävä asunnonhakija. Kun taas vuokralaisista on puutetta, eivät asunnonhakijat ymmärrettävästi alistu tarkasteltaviksi, kun asuntoja on muutenkin saatavana.

Vuokrasopimuksen teossa voidaan käyttää myös kyselykaavaketta, jossa annettujen tietojen perusteella on helposti nähtävissä, kertoiko vuokralainen tai vuokranantaja valheellisen asianlaidan vai ei. Tarkoituksellinen virheellisten tietojen esittäminen on tällöin osoituksena siitä, että sopimuspuoli ei ole toiminut rehellisesti, ja tämä saattaa olla olennaista vuokrasopimuksen jatkumisen kannalta tai silloin, kun vuokrasopimuksen osapuolten välinen riita-asia on tuomioistuimen käsittelyssä jostain muusta syystä. Esimerkiksi tiedot osapuolen taustoista, kuten luottohäiriöistä, taloudellisesta tilanteesta, vuokrasopimuksen teon motiiveista, tulevaisuuden suunnitelmista jne. jäävät monesti sellaisen suullisen keskustelun tai tiedonannon varaan, jota on mahdotonta myöhemmin todistaa. Kun nämä tiedot voidaan nopeasti kirjata valmista kyselykaavaketta käyttäen, voidaan tällaisen kaavakkeen käyttämistä suositella.

Erityinen riski liittyy vielä jälleen- ja alivuokraukseen: tällöinhän asunnossa asuu henkilö, jonka käsityksistä ja arvostuksista vuokranantajalla ei ehkä ole mitään tietoa. Vaikka ensi- tai päävuokralaisella onkin vastuu jälleen- tai alivuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta, ovat vuokranantajalle aiheutuvat transaktiokustannukset kuitenkin suuret.

### 2.3.5. Vuokrasopimuksen kohtuuttomista ehdoista

Asunnonvälittäjällä voidaan otaksua olevan vastuu siitä, ettei se ole huomauttanut vuokrasopimuksen ilmeisen kohtuuttomasta ehdosta.

AsHVL:ssa on erityinen vuokrasopimuksen ehtojen kohtuullistamissäännös (6 §)<sup>327</sup>, joka noudattaa sisällöllisesti samaa linjaa kuin yleinen

<sup>327</sup> Kohtuullistamisen synonyyminä on sovittelu.

AsHVL 6.1–2 §: ”Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään.”

oikeustoimien kohtuullistamissäännös, so. oikeustoimilain 36 §, sekä kuluttajansuojalain (38/1978) 4 luku (1259/1994)<sup>328, 329</sup>.

AsHVL:n kohtuullistamissäännöksen mukaan sopimusehtoja voidaan kohtuullistaa riippumatta siitä, onko ehto alun perin ollut kohtuuton vai onko se muuttunut sellaiseksi vasta sopimussuhteen aikana olosuhteiden muuttuttua tms. syystä. Sopimusta voidaan kohtuullistaa myös muilta osin tai määrätä jokin ehto tai koko sopimuskin raukeamaan. Sopimusehtojen kohtuullistamisen tarkoituksena on, että lopputuloksena on kummallekin sopijapuolelle kohtuullinen sopimus ja että sopimussuhde tämän jälkeen jatkuu sen mukaisin ehdoin.<sup>330</sup>

AsHVL:n esitöissä kirjoitettiin: ”Sopimusehtoja koskevan erimielisyyden tai sovitun ehdon kohtuuttomaksi kokemisen ilmaantuessa osapuolten tulisi siten ensisijaisesti selvittää tilanne keskenään sopimalla ja vasta toissijaisesti kääntyä tuomioistuimen puoleen asian ratkaisemiseksi. Jotta näin myös käytännössä kävisi, tuomioistuimen ratkaisunormit on ehdotuksessa laadittu siten, että asian oikaisutarpeen tulisi olla selvä ja tilanteen

<sup>328</sup> Sopimuksen sovittelua koskeva instituutio on sisällytetty myös ns. Lando-komission (The Commission on European Contract Law) laatimiin Euroopan sopimusoikeusperiaatteisiin eli Principles of European Contract Law -nimiseen säännöskokoelmaan (julkaistu Ole Landon ja Hugh Bealen toimittamana kahdessa osassa v. 2000), joka pyrkii sopimusoikeuden (EU-)eurooppalaiseen harmonisointiin niin kansallisissa kuin kansainvälisissäkin kysymyksissä. Sopimuksen kohtuullistamista koskeva säännös on suurelta osin kopioitu EY:n kohtuuttomuusdirektiivistä. Tämä koskee sekä yleislausekkeena esiintyvän säännöksen sanamuotoa että sovittelumahdollisuuden soveltamisalaa. Sovittelumahdollisuus ei koske yksilöllisesti neuvoteltuja sopimuksia. Sovittelumahdollisuutta ei voida myöskään soveltaa sopimuksen pääkohteen määrittelyyn eikä hinnan tai muun suorituksen riittävyyteen verrattuna vastapuolen suoritukseen. (ks. Wilhelmsson, Thomas: Ole Landon kyydissä koh-ti eurooppalaista sopimusoikeutta, Defensor Legis 2000 s. 440–451, s. 446)

<sup>329</sup> Ehkä parhaina tutkimuksellisia lähteinä sopimuksen kohtuullistamisesta yleisesti voita-neen pitää Thomas Wilhelmssonin teosta Vakiosopimus, Tampere 1995 (erit. s. 92–156), Juha Pöyhösen teosta Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu, Vammala 1988 sekä Juha Häyhän artikkelia Oikeustaloustiede ja sopimusoikeus, teoksessa Vesa Kannia-i-nen – Kalle Määttä (toim.): Näkökulmia oikeustaloustieteeseen, Tampere 1996, erit. s. 179–191 ja s. 333–334; oppikirjana Mika Hemmon teos Sopimusoikeus II, Jyväskylä 1997, s. 113–161. Asunnonvuokrasopimuksen kohtuullistamisesta yleisesti ks. Kasso 1997 s. 5–7.

Myös Ämmälä, Tuula: Hovioikeusratkaisut yleisen sovittelusäännöksen sisällön selkeyttä-jinä, teoksessa Ari Saarnilehto (toim.): Oikeuskäytäntö oikeuslähteenä, Turku 1991.

<sup>330</sup> HE 1994:304 s. 78.

Keskeinen kysymys oikeustoimen kohtuullistamisessa on se, mitä sillä itse asiassa suoja-taan; ts., suojataanko kohtuullistamisella sitä *tahtoa*, jonka oikeustoimen osapuolet muo-dollisesti ovat tahdokseen ilmaiseet sopimusta tehdessään oikeustoimilain mukaan, vai suojataanko sillä kohtuullistamista vaativan osapuolen *luottamusta* sopimukseen ja sopi-muskumppaniin sekä sitä käsitystä, jonka tämä osapuoli on saanut sopimuksen sisällöstä tehdessään sopimuksen. Ks. Pöyhönen 1988.

siis kohtuuton jommalle kummalle tai molemmille vuokrasuhteen osapuolille, ennen kuin tuomioistuin muuttaa sopimusta.”<sup>331</sup>

Kohtuullistamisessa ei kysymys ole osapuolten itsensä vaan ulkopuolisen ratkaisijan – lähinnä yleisen tuomioistuimen – käsityksestä kohtuullisesta ratkaisusta. Kun tämä ulkopuolinen ratkaisija tavallisesti on tuomari, joka ei ehkä tunne ao. toimialaa, sopimuksen tekijöitä tai sopimuksen motiiveja sekä sopimuksenteon olosuhteita kovinkaan tarkasti, kohtuullistamisen seurauksena voi olla tavoitteista huolimatta kohtuuttomuus monenkin asian suhteen.<sup>332</sup> Ehkä keskeisimpänä kohtuullistamisessa on kysymys siitä, voidaanko henkilö sopimusoikeudellisesti velvoittaa siihen, mihin hän ei ole ilmaissut tahtoaan – kohtuullistaminenhan johtaa juuri tällaiseen velvoittamiseen.

<sup>331</sup> HE 1994:304 s. 19–20.

<sup>332</sup> Ks. Nystén-Haarala, Soili: *The Long-Term Contract*, Jyväskylä 1998, s. 118–120.

Sevón, Leif: Kan avtal jämkas på grunder som var kända vid avtalsslutet? *Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland* 1985, s. 155–172, s. 155: ”Med en viss förenkling kan man säga att i frågan om jämkning av avtal möts två av huvudströmmarna i den rättsliga regleringen av avtalsförhållandet. Här bryts kravet på säkerhet och förutsebarhet i avtalsförhållandet mot kravet på skälighet i det enskilda fallet.”

Sopimuksen kohtuullistaminen on yksi keskeisimmistä kollektiivisen asiantuntemuskriteerin sovellutuksista. Kohtuullistamisen tehokkuudesta ks. Wilhelmssen, Trine-Lise: *Avtaleloven § 36 og økonomisk effektivitet*, *Tidskrift for Rettsvitenskap* 1995, s. 1–246.

<sup>333</sup> Vaikka yleisesti puhutaankin oikeustoimen kohtuullistamisesta, tässä ehtojen kohtuullistamisessa voi kohtuullistamisen kohteena olla vain oikeustoimen teksti, siis yleensä sopimusteksti eli ns. sopimuksen tilapäiset ainesosat. Sen sijaan lakia ja ehkä muitakaan ns. luonnollisia ainesosia ei voida kohtuullistaa. Tämä ilmenee korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 1994:70: Vakuutusopimuksen ehto oli asiallisesti samansisältöinen kuin vakuutusopimuslain säännös. Ehtoa ei pidetty tämän vuoksi tyypiltään kohtuuttomana. Samoin KKO 2001:33: Väite kiinteistönvälitystä koskevan toimeksiantosopimuksen kohtuuttomuudesta hylättiin viittaamalla siihen, että kohtuuttomaksi väitetty ehto oli lain säännöksen mukainen. KKO lausui: ”Koska ehto on asianosaisten välisessä sopimussuhteessa sitovilta osiltaan samansisältöinen kuin kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 18 §:n 1 momentti, sitä ei voida pitää tyypiltään eikä muutoinkaan alun perin kohtuuttomana. Myöskään ehdon soveltamisen ei tässä tapauksessa voida katsoa johtavan S:n [myyjä] kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, kun otetaan huomioon tarjouksen tekemiseen johtaneet kiinteistönvälittäjän toimenpiteet ja kaupan syntymiseen liittyvät olosuhteet.”

Tästä periaatteesta ei käytännön toimijoiden keskuudessa ole kuitenkaan ehdotonta yksimielisyyttä, vaan siitä on eriäviä mielipiteitä sekä joillakin vuokrasuhteisiin erikoistuneilla ammattilakimiehillä että joillakin ammattimaista asunnonvälitystoimintaa harjoittavilla. Esimerkiksi tapauksessa, jossa oli tehty vuokrasopimus kahden vuoden määräajaksi mutta vuokralainen halusi lähteä pois jo kuukauden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, ammatimainen asunnonvälittäjä katsoi, että vuokralaisella on siihen oikeus, koska määräajaisesta vuokrasopimuksesta kiinnipitäminen on vuokranantajan puolelta kohtuutonta ja siten sopimuksen kohtuullistettava ehto. Vastaavasti tapauksessa, jossa vuokralainen myi vuokrasopimuksensa mukaisen vuokraoikeuden luottohäiriöiselle henkilölle vuokranantajan kiellosta huolimatta, vuokra-asioihin erikoistunut ammatilakimies (varatuomari Jari Pohjola, lakiasiaintoinisto Lainvoima Oy) katsoi, että tällainen vuokranantajan kiello oli kohtuuton ja että vuokrasuhde oli syntynyt vuokranantajan ja siirronsajan välille; näin vuokralainen

Pääsääntö on, että kohtuullistamista tulee käyttää vain harvoin ja vain erityisen painavalla perusteella: kohtuullistaminen ei ole pääsääntö, vaan pääsääntöinä ovat pakottavien säännösten rajoittama sopimusvapaus ja sopimuksen sitovuus (eli 'sopimukset on pidettävä', *pacta sunt servanda*). Kuitenkin jo yleisesti voidaan sanoa, että sopimusehto, jonka mukaan toinen sopimuspuolista voisi yksipuolisesti päättää sopimuksen tulkinnasta tai sopimukseen tehtävistä muutoksista, on oikeutemme mukaan epäilemättä ja ilmeisen poikkeuksesta kohtuuton sopimusehto. Näin on myös asunnonvuokrauksessa<sup>334</sup>.

Monesti kohtuullistaminen koskee vuokran määrää<sup>335</sup>. Oikeus vuokran kohtuullistamisen vaatimiseen tuomioistuimessa on vuokrasuhteen kummallakin osapuolella<sup>336</sup>. HVL:ja laadittaessa tarkoitus on ollut, että tuomioistuin puuttuisi vuokran määrään tai ehtoon, jonka mukaan vuokra sopimussuhteissa määräytyy, vain sellaisissa tilanteissa, joissa vuokra on selvästi kohtuuton tai vuokran muodostumisen määrittävä ehto epäilyksettä johtaisi näin kohtuuttomaan vuokraan. Tuomioistuimen ei muulloin tule muuttaa perittyä tai sovittua vuokraa<sup>337</sup>. Jotta vuokraa voitaisiin pitää

---

oli hänen mukaansa vapaa vuokranmaksuvelvollisuudesta siirtämishetkestä lähtien tai ainakin hänen vuokranmaksuvelvollisuutensa oli kohtuullistettavissa.

Merkillepantavaa on myös se, että kohtuullistaminen on mahdollista vain sopimuspuolista ja heidän keskinäisestä suhteestaan johtuvasta syystä. Ns. ulkoisvaikutusten – ts. kolmannen henkilön tai yhteiskuntaan kohdistuvien syiden vuoksi – ei kohtuullistaminen ole lain mukaan mahdollista.

<sup>334</sup> Ks. AsHVL 27.2 §.

<sup>335</sup> Ks. AsHVL 27–33 §.

<sup>336</sup> AsHVL 30.1–2 §: ”Tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä.

Tuomioistuin voi vuokranantajan vaatimuksesta harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.”

Kasso (1997 s. 40) toteaa, että käytännössä muutuskynnys on vuokranantajan kanteesta korkeampi kuin vuokralaisen kanteesta.

<sup>337</sup> Missään tapauksessa ei kohtuullistaminen voi olla keino saada vuokra 'tavanomaiseksi' tai 'normaaliksi': tällaista tavanomaisuutta tai normaaliutta ei useissa tapauksissa edes ole olemassa. Poikkeaman yleisestä tasosta tulee siis olla todella suuri.

Mika Hemmo (Sopimusoikeus II, Jyväskylä 1997, s. 5) toteaa, että velvoiteoikeudellisessa kirjallisuudessa hinnan sovitteluun on suhtauduttu pidättyvästi. Mikäli hinnasta on etukäteen sovittu tai hinnan määräytymisperusteet on riittävän selvästi etukäteen ilmoitettu, on mahdollisuuksien vedota kohtuuttomuuteen katsottu kaventuneen, vaikka hinta olisikin

näin kohtuuttomana, sen tulee paitsi *selvästi* myös *perusteetta*<sup>338</sup> poiketa siitä, mitä *vuokra-arvoltaan ja käyttötavaltaan vastaavista huoneistoista* maksetaan ko. alueella.<sup>339</sup>

Vuokran muuttamista koskeva kanne on pantava vireille vuokrasuhteen aikana, jos muuttamisen perusteena on vuokran kohtuuttomuus (AsHVL 29.1 §<sup>340</sup>).<sup>341</sup> Liikaa maksettu vuokra voidaan määrätä *palautettavaksi* vuokran alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista edeltäneeltä ajalta vain, jos

normaalia korkeampi; sopimuksen tulos on ollut tällöin osapuolten ennakoitavissa (Hemmo Sopimusoikeus II 1997 s. 147–148).

Helsingin hovioikeus otti tuomiossaan 28.4.1976/69 (lainvoimainen) kantaa tapauksessa, jossa vuokralainen on hyvin tietoisesti, omasta aloitteestaan, halunnut maksaa juuri tietyn määrän vuokraa: hän oli tarjonnut vuokraksi 150 mk/kk enemmän kuin muut vuokralle tarjokkaat. Suuremman vuokratarjouksen vuoksi vuokranantaja valitsi juuri hänet vuokralaiseksi. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen kuitenkin vaati palautettavaksi tätä 'yli-vuokraa' siksi, että se poikkesi sopimuksentekoajankohdan yleisestä tasosta. Hovioikeus hylkäsi kanteen, koska se katsoi, että vuokralaisen oli 'kunnianvastaista ja arvotonta' vaatia vuokran alentamista.

<sup>338</sup> Hyväksyttävänä syynä Kasso (1997 s. 40) pitää esimerkiksi huoneiston selvästi tavallista parempaa kuntoa, varustetasoa tai sopimukseen kuuluvia muita etuja.

Koska tavallista parempana pidettävän asunnon vuokranantaja joutuu todistamaan asuntonsa tällaiseksi ja koska tuomioistuimen kanta siihen ja sen vaikutuksiin sallitun vuokran määrään on epävarma, tällaisen 'paremman' asunnon vuokranantajalle aiheuttamat transaktiokustannukset ovat suuremmat kuin 'tavallisen' asunnon aiheuttamat. Tämän vuoksi on perusteltua sanoa, että vuokra-asuntomarkkinat suosivat ns. 'halpoja kämppiä', ja vuokra-asuntojen tarjonta jää näin helposti yksipuoliseksi.

<sup>339</sup> HE 1994:304 s. 63.

HE 1994:304 s. 66: "Sillä, että tuomioistuimen ratkaisuperuste olisi erilainen sen mukaan, kumpi vuokrasuhteen osapuolista on vaatinut vuokran kohtuullistamista, on myös haluttu korostaa vuokran määrän ja sitä koskevien ehtojen muuttamista sopimalla siitä osapuolten kesken. Vuokranantajan asema on usein sopimuksentekotilanteessa vahvempi, joten vuokraa koskevien sopimusehtojen kohtuullistamiskynnys voidaan asettaa hänelle korkeammalle kuin vuokralaiselle. — Olipa kysymys vuokran kohtuullistamisesta pantu vireille kummalta puolelta tahansa, tarkoitus on, että tuomioistuin puuttuu siihen, mitä on sovitettu, vain siinä tapauksessa, että kohtuuttomuus on selvä."

Kasso 1997 s. 40: "Vuokraa kohtuullistettaessa vertailuvuokrina ei käytetä vain tilastollisia, vanhojen ja uusien vuokrasopimusten keskiarvoja paikkakunnalla. Sen sijaan vertailu tehdään eriytyneesti ottamalla huomioon asuntomarkkinat asianomaisella alueella, markkinoilla vallitsevat sopimusehdot yleensä ja vuokraa koskevat ehdot erityisesti. Huoneiston sijainti alueella ja rakennuksessa sekä mm. sen kunto ovat keskeisiä tekijöitä asian arvioinnissa. Vertailuun otetaan mukaan kaikki vastaavat sopimukset. Käyvän vuokratason määrittelemisen edellyttää usein erityisasiantuntemusta, kuten arvioitsijaa tai kiinteistönlvällittäjää."

<sup>340</sup> AsHVL 29.1 §: "Vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä."

<sup>341</sup> Jos vuokralainen saa maksuttoman oikeudenkäynnin tai oikeusavun, vuokranalennuskanteella uhkaileminen tarjoaa hyvän mahdollisuuden 'kaupankäyntiin' omista oikeudenkäyntikuluistaan vastaamaan joutuvan vuokranantajan kanssa. Uhkauksen sisältö voi tällöin olla esimerkiksi sellainen, että vuokralainen ehdottaa vuokranantajalle vuokranalennuksesta sopimista ja toteaa samalla, että jollei vuokranantaja siihen suostu, asia käsitellään

siihen on erityisiä syitä eikä tällöinkään yhtä vuotta pidemmältä ajalta ennen alentamisvaatimuksen tiedoksiantamista<sup>342</sup>. Nämä rajoitukset eivät koske sitä tapausta, jossa vuokraa vaaditaan muutettavaksi vuokrahuoneiston sopimuksenvastaisuuden vuoksi<sup>343</sup>.

Usein sopimuksen kohtuullistamista, jälkikäteissovittelua, on käydyssä oikeustieteellisessä ja oikeuspoliittisessa keskustelussa pidetty kuluttajalle kaikin puolin edullisia vaikutuksia omaavana instituutiona. Kohtuullistamisesta saattaa kuitenkin aiheutua toisenlainenkin seuraus: jo kohtuullis-

---

oikeudessa. On selvää, että tällainen menettely on monesti vuokrasuhteen jatkuvuuden kannalta huono. Jos kuitenkin kysymyksessä on määräaikainen vuokrasopimus, jota vuokralainen ei halua määräajan umpeuduttua jatkaa, tai jos vuokralainen haluaa päättää toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen, em. menettelyn mahdollisuus on todellinen.

<sup>342</sup> Tällä pyritään siihen, että vuokrasta aidosti sovittaisiin ja riitaisuudet selvitetäisiin osapuolten kesken mahdollisimman pian vuokrasuhteen aikana (HE 1994:304 s. 66).

HE 1994:304 s. 66–67: ”Erityinen syy määrätä palautusta alentamisvaatimuksen esittämistä edeltäneeltä ajalta olisi esimerkiksi vuokramarkkinoilla vallitseva huomattava epäsuhte tarjonnan ja kysynnän välillä, jos sen on voitu katsoa vaikuttaneen siihen, ettei vuokran alentamisasiaa ole osapuolten kesken otettu ajallaan esille vuokran muodostuttua kohtuuttoman korkeaksi. — Mitä pidempään ehto on voimassa ilman, että sen kohtuuttomuuteen vedotaan, sitä suurempi kynnys on asetettava sen muuttamiselle taannehtivasti.” Tämä jälkimmäinen virke osoittaa, että tuomioistuimien on saanut ’takaportin’ harkintavallalleen; jos siis tuomioistuimen kohtuullistamiskäytäntö näyttää vaihtelevan, tuomioistuin voi perustella tätä sillä, että kohtuuttomuuteen on vedottu väärään aikaan.

<sup>343</sup> Tulee huomata, että jos vuokranantajan suoritus ei vastaa sovittua, vuokraa voidaan vuokralaisen vaatimuksesta alentaa. Tällöin ei kuitenkaan ole kysymys kohtuullistamisesta vaan sopimusrikkomuksesta (suoritusvirheestä): kun toisen sopimuspuolen suoritus poikkeaa sovitusta, muutetaan myös toisen suoritusvelvollisuutta. Asiaa käsittelevä säännös on AsHVL 23.2 §: ”Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. —” Säännös on sikäli pakottava, että vuokralainen ei voi sopimuksella luopua tästä oikeudestaan saada korvausta saamastaan huonommasta suorituksesta. Kuitenkin on syytä vielä huomata HE 1994:304 s. 60: ”— vuokran alentamisesta tai sen maksamisesta vapautumisesta voitaisiin — sopia toisinkin, mitä pykälässä on säädetty, sen jälkeen, kun peruste vuokran alennukseen tai sen maksamisesta vapauttamiseen taikka vahingonkorvaukseen on ilmennyt. Etukäteen ei siis edelleenkään voitaisi sitovasti luopua oikeudesta vuokranalennukseen, sen maksamisesta vapautumiseen tai vahingonkorvaukseen.”

KKO 1999:34: Vaikka vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä, voidaan vaatimus vuokran alentamisesta asunnon vuokrasopimuksen vastaisen kunnan perusteella käsitellä tällöinkin.

KKO 1932 II 269: Koska vuokratassa huoneistossa oli sellaisia vikoja, joita vuokralainen ei ollut voinut havaita huoneistoa vuokratessaan, alennettiin vuokraa, vaikka vuokralainen oli selittänyt sopimuksessa tarkastaneensa huoneiston ja todistaneensa sen olevan tyydyttävässä kunnossa sekä selittänyt, ettei hän tulisi vaatimaan vuokran alennusta puutteiden johdosta.

tamisen *mahdollisuudesta* aiheutuu oikeusvarmuuden vähenemistä, mikä lisää epävarmuutta sopimuspuolen suunnitelmiin<sup>344</sup>. Epävarmuus lisää kummankin sopimuspuolen kustannuksia. Kun elinkeinonharjoittaja ei voi luottaa tekemiinsä sopimuksiin, hänen tulee tehdä sopimuksen jälkikäteistä muuttamista ja prosessuaalisia kustannuksia koskeva 'tappiovaraus', joka tietenkin otetaan hinnoittelussa huomioon. Kuluttajalle aiheutuvasta epävarmuudesta taas seuraa prosessuaalisen heikkouden lisääntyminen<sup>345</sup>, joka ilmenee ensisijassa viranomaisratkaisujen huonona ennustettavuutena ja sen seurauksena prosessin 'kynnyksen' nousuna sekä suostumisena elinkeinonharjoittajien (joiden mahdollisuudet tuomioistuinkäsittelyyn lienevät yleensä paremmat) ehdotuksiin sopimusten uudelleen neuvottelusta elinkeinonharjoittajaa hyödyttävällä tavalla.

Voidaan sanoa, että sopimuksen kohtuullistaminen on paitsi

- 1) keino kompensoida sopimuspuolien tietämykseen<sup>346</sup> ja sopimuksen syntyyn liittyvää epätasapainoa osapuolten välillä myös
- 2) keino prosessuaalisesti vahvemmalle osapuolelle päästä ensin lupauksin kiinni sopimussuhteeseen ja sitten tuomioistuimen päätöksellä tai tuomioistuinkäsittelyllä uhkaamalla<sup>347</sup> saada sopimus-

<sup>344</sup> Epävarmuus voidaan tosin nähdä kahdella tavalla: (1) voinko tietää, mitä sopimuksesta seuraa, ja (2) voinko luottaa siihen, ettei tekemästäni sopimuksesta löydy sittenkin jotakin sellaista yllätystä, jota en sopimusta tehdessäni huomannut. Ks. Wilhelmssen 1995.

<sup>345</sup> Epävarmuuden kasvu lisää odotettavissa olevia prosessuaalisia kustannuksia: kun normin epävarmuudesta johtuva erimielisyys joudutaan ratkaisemaan tuomioistuimessa, aiheutuu kustannuksia, joita ei aiheutuisi, mikäli osapuolet jo ennen tuomioistuinkäsittelyä tietäisivät hyvin suurella varmuudella, millainen ratkaisu tulisi olemaan.

<sup>346</sup> Tietämyksellä tarkoitetaan tässä informaation saatavuutta ja informaatioon tutustujan ymmärrystä.

<sup>347</sup> Tuomioistuinkäsittelyllä uhkaamiseen voidaan rinnastaa se, että asiaa ei uhatakaan itse viedä tuomioistuinkäsittelyyn, mutta ilmoitetaan, että sopimuksen mukaista suoritusta ei tulla tekemään, koska sopimus on kohtuuton. Sanoma voisi siis tällöin olla sisällöltään seuraavanlainen: "En suorita sopimuksen mukaisesti, koska suoritusvelvollisuuteni on mielestäni kohtuuton. Jos haluat suoritustani (täysimääräisesti), nosta kanne; jos sitten häviät jutun, maksat minunkin oikeudenkäyntikuluni." Tällainen 'uhkaustilanne' voitaisiin välttää sillä, että kysymys sopimusehdon kohtuuttomuudesta tulisi ratkaista erillisessä oikeudenkäynnissä; kun ehto ensin kohtuullistettaisiin kohtuullistamista vaativan osapuolen kanteen perusteella, sopimuspuolet tulisivat tietoisiksi, millainen heidän sopimuksensa todellinen sisältö on ja mihin he siis voivat luottaa. Näin ei kuitenkaan ilmeisestikään oikeutemme mukaan ole, vaan kysymys ehdon kohtuullisuudesta voitaneen käsitellä vastakanteen perusteella samassa oikeudenkäynnissä kuin vaatimus osapuolen velvoittamisesta suoritukseen. Tämä voi johtaa suorituksen laiminlyöntiin vetoavan sopimuspuolen häviöön ja velvollisuuteen oikeudenkäyntikulujen korvaamiseen.

ta muutetuksi siten, että vastapuoli 'vapaaehtoisesti' suostuu muutokseen.<sup>348</sup>

Mainitunlainen epävarmuus johtaa luonnollisesti edelleen sopimusten homogenisoitumiseen ja potentiaalisten sopimuksentekijöiden haluttomuuteen tehdä sopimuksia: osapuolet eivät uskalla sopia ainakaan totutusta poikkeavalla tavalla, kun he eivät tiedä, millaiseksi heidän suhteensa voidaan myöhemmin tuomioistuimessa kohtuullistamisella muokata. Erityisesti itsensä prosessuaalisesti heikommaksi tunteva osapuoli voi karttaa – aiheellisesti – sopimuksentekoa. Kun sopimusten epävarmuus ja haluttomuus sopimuksen tekoon näin hyvin ilmeisesti lisääntyy, luonnollisena seurauksena makrotasolla on markkinoiden toimimattomuuden lisääntyminen ja edelleen talouden toimintakyvyn ja tehokkuuden väheneminen. Lisäksi – kuten sanottua – varmuuden ja 'turvallisuuden' haku on omiaan johtamaan markkinoiden yksipuolistumiseen, homogenisoitumiseen.<sup>349</sup>

<sup>348</sup> Eri asiana on pidettävä sitä, että toinen sopimuspuoli uhkaa kaiken yhteistyön katkaisemisella, jos vastapuoli ei suostu muuttamaan tehtyä sopimusta. Tällöin ei kysymys ole sopimuksen kohtuullistamisesta tuomioistuimessa, vaan sopimuspuolen riippuvuussuhteeseen perustuvasta, sinänsä lain sallimasta vallankäytöstä.

<sup>349</sup> Häyhä, Juha: Sopimusoikeus, vahingonkorvausoikeus ja väävät valinnat, teoksessa Jukka-Pekka Takala – Kimmo Nuotio (toim.): Ymmärtäminen ja oikeudellinen vastuu, Helsinki 1997, s. 106: ”— voidaan sovittelusäännöksen merkitystä arvioida myös näkökulmasta, jossa sovittelu ymmärretään ennakoitavuuden turvaamisen kannalta johdonmukaisena seurauksena siitä, että sopimuksen merkitys vaihdannan välineenä on jo vähentynyt. Esimerkiksi joukkomittaistuneen vaihdannan säännönmukaisuudet tuottavat sellaista ennakoitavuutta, joka vähentää osapuolten tarvetta poistaa väliltään epävarmuuksia sopimuksen avulla. Siinä määrin kuin sovittelusäännöstä käytännössä sovelletaan siten, että sen avulla annetaan suojaa tämänhetkiseen perustaan pohjautuville odotuksille, ei kysymys olekaan ristiriidasta ennakoitavuuden tehtävän kanssa. Kyse on siitä, millä kriteereillä ennakoitavuutta mitataan, sopimusehtojen vai niiden ulkopuolelle asettuvien sopimustoiminnan kriteerein. Sovittelu voidaan täten ymmärtää sopimusoikeuden mukautumiseksi siihen todellisuuskuvan muutokseen, joka käytännössä ohjaa valintoja markkinoilla. Suuri osa sovittelusäännöksen soveltamisratkaisuista osoittautuu johdonmukaisuutta toteuttaviksi, jos niiden taustalle asetetaan sopimustodellisuuden vakioituminen. Kohtuuttomina sovitellut sopimusehdot ovat oikeuskäytännön perusteella yleensä olleet ristiriidassa tämän ennakoitavuuden kanssa. Sovittelun voi tämän aineiston valossa ymmärtää turvaavan tradition mekanismin mukaista ennakoitavuutta.”

Tätä ylläolevaa siteerausta voidaan pitää erinomaisena tiivistettynä kehitelmänä tunnetusta Trine-Lise Wilhelmssenin teoriasta.

Toisessa lähteessä Häyhä on pukenut vastaavan asian tiiviimpään muotoon; Häyhä, Juha: Sopimus, laki ja vakuutustoiminta, Helsinki 1996, s. 55: Sovitteluharkinnassa puututaan kohtuusmittapuuta käyttämällä ”sellaisiin yksittäisiin sopimussisältöihin, jotka ovat poikkeuksia sopimuksenulkoisista ennakko-odotuksista”. Häyhä viittaa myös siihen, että kohtuuttomuudesta puhuttaessa ei ole läheskään selvää, mitä sillä tarkoitetaan (mt. s. 180):



Edellä mainittu sopimusten tekemisen pelko ja karttaminen onkin omiaan jättämään utopiaksi ajatukset yhteiskunnan toimivista verkostoista, joissa jokainen voi erikoistua. Asunnonvuokrauksen kyseessä ollen joku voisi – ideaalitulanteessa – erikoistua asuntopalvelujen tuottamiseen, ja näiden palvelujen ostaja taas voisi keskittyä suuntaamaan henkiset, fyysiset ja taloudelliset voimavaransa muuhun.

Voitaneen sanoa, että AsHVL:n sääntelemä vuokraustoiminta on hyvä kohtuullistamisen ja erityisesti sosiaalisen sopimusoikeuden 'laboratorio': miten kohtuullistaminen vaikuttaa epävarmuuteen (lisätäänkö kohtuullistamisella oikeusvarmuutta vai vähennetäänkö sillä oikeusvarmuutta), markkinoiden homogenisoitumiseen sekä (vuokra-asunto)markkinoiden toimivuuteen tai toimimattomuuteen.

AsHVL 6 §:n mukainen kohtuullistaminen tulee vain harvoin kyseeseen silloin, kun sopimus on tehty asunnonvälittäjän myötävaikutuksella, sillä sopimuspuolten tietämyksen ei pitäisi olla epätasapainossa välittäjän tehtyä työnsä kunnolla: sopimukseen ei olisi pitänyt päästä ehtoa, joka täyttäisi kohtuullistamisen edellytykset, vaan ehdot ovat tarkkaan pohditut ja kummankin sopimuspuolen hyväksymät. Jos välittäjä on huolehtinut kunnollisen sopimuskatselmuksen pitämisestä, ei kohtuullistamiseen pitäisi olla perustetta informaation, eikä siten mm. informaation puutteen tai vuokrasopimuksen osapuolten saaman informaation epätasapainon, vuoksi. Toiselta puolen tämä merkinnee, että jos tuomioistuin päättää kohtuullistaa välittäjän avulla tehtyä sopimusta, ei välittäjä ole tehnyt työtään kunnolla. Jos välittäjän suoritus katsotaan näin virheelliseksi, on mahdollista, että peruste tältä osin välittäjän vastuulle on olemassa.

---

<sup>2</sup>Aineellisessa kohtuuttomuudessa arvioinnin kohteena on pelkästään sopimuksen sisältö. — aineellinen kohtuuttomuus viittaa yleensä siihen, että sopimuksen kohteena olevan hyödykkeen hinta on kohtuuton verrattuna markkinahintaan.” Hän jatkaa (ibid.): ”Toinen kohtuuttomuuden muoto, proseduraalinen kohtuuttomuus, viittaa niihin olosuhteisiin ja menettelyihin, joiden mukaan sopimus on saanut sisältönsä.” Ks. myös Häyhän artikkelia Oikeustaloustiede ja sopimusoikeus, teoksessa Vesa Kanninen – Kalle Määttä (toim.): Näkökulmia oikeustaloustieteeseen, Tampere 1996, s. 181–191.

Ks. myös Hemmo Sopimusoikeus II 1997 s. 92.

## 2.4. Välitysliikkeen ja sen vastaavan hoitajan vastuu

Kahden oikeussubjektin välinen vastuu ilmenee korvausvastuuna: toinen vaatii tiettyjen edellytysten täytyttyä toiselta lain tai sopimuksen perusteella korvausta itse kärsimästään vahingosta tai sopimuksella määritellyn rahamäärän. Kuitenkin kaikenlaisten vaatimusten esittämisessä kysymys on yksilön punninnasta: antaako olemassaolevaan asiantilaan puuttuminen *kokonaisuuteen* enemmän kuin ottaa. Monesti tällaisen toimenpiteen seurauksena ei edes voida saada sellaista hyötyä, joka vastaa toimenpiteen vaatimia uhrauksia. Näin myös sen, joka huomaa, että asunnonvälittäjä mitä todennäköisimmin on menetellyt virheellisesti, tulee arvioida, onko hänen mielekästä vaatia mitään seuraamuksia. Väärä arviointihan johtaa tuomioistuimessa jutun häviämiseen ja velvollisuuteen korvata oikeudenkäyntikulut.

### 2.4.0. Eräistä välittäjän vastuutilanteista

#### 2.4.0.0. Uusia korvausvastuun normeja

Välitysliikkeen vahingonkorvausvastuu on nykyisellään suurempi kuin ennen VälitysL:n ja VälitysliikeL:n voimaantuloa: erityisesti on *helpotettu* toimeksiantajan vastapuolen *mahdollisuutta* saada korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on aiheuttanut.

Uudistuksista mainittakoon seuraavat:

- Välitysliikkeellä on oltava 'riittävä' vastuuvakuutus toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamista varten<sup>350</sup>.
- Välitysliikkeen vastaavan hoitajan henkilökohtainen vastuu laajentaa vahingonkärsijän mahdollisuutta saada korvausta erityisesti silloin, kun välitysliike on lopettanut toimintansa tai on maksukyvytön: VälitysliikeL 6 §:n mukaan välitysliikkeen toimeksiantajalla, tämän vastapuolella ja muulla henkilöllä on oikeus vaatia välitysliikkeen virheestä aiheutuneesta vahingosta korvausta vastaavalta hoitajalta, jos virhe tai vahinko on johtunut siitä, että vastaava hoitaja on tahallises-

<sup>350</sup> Vakuuttamisesta ks. luku 1.2.2.2.

ti tai törkeästä huolimattomuudesta<sup>351</sup> laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia siitä,

- että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa,
- että toimintaa harjoitetaan lainmukaisesti ja
- että välitystoimintaan osallistuvilla on laissa säädetty ammattitaito ja -pätevyys.

Vastaavan hoitajan henkilökohtainen vastuu ei rajoita vahingon kärsineen oikeutta saada korvausta vahingostaan välityслиikkeeltä tai muulta korvausvelvolliselta: vahinkoa kärsinyt voi valita, miltä vastuutaholta hän vaatii korvauksen<sup>352</sup>. Vahingonkorvauksen sovittelua ja korvausvastuun jakautumista usean korvausvelvollisen kesken koskevat säännökset ovat vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvuissa, joita sovelletaan VälityслиikeL 6.2 §:n nojalla myös vastaavan hoitajan korvausvastuuseen.

#### 2.4.0.1. Kirjallisen vuokrasopimuksen toteutumatta jääminen tai virheellisyys

Käytännössä asunnonvälittäjän vastuu voi kiinnostaa vuokrasopimuksen osapuolia esimerkiksi siinä tilanteessa, jossa välittäjä kiireensä tms. syyn vuoksi viivyttelee tehtäviensä hoitamisessa. Otettakoon esimerkiksi tapaus,

<sup>351</sup> Vastaavan hoitajan henkilökohtaisen korvausvelvollisuuden edellytyksenä olevana tahallisuutena tai törkeänä huolimattomuutena voidaan pitää esimerkiksi sitä, että vastaava hoitaja ei tosiasiallisesti lainkaan osallistu välityслиikkeen toimintaan ja siten kokonaan laiminlyö velvollisuutensa. Korvausvastuu voi syntyä myös silloin, kun vastaava hoitaja tietoisesti sallii välityслиikkeessä meneteltävän lainvastaisesti. Menettelyn moitittavuutta arvioitaessa tulisi esitöiden mukaan ottaa huomioon myös laiminlyönnistä johtuva vahinkoriski. Jos vastaava hoitaja ei puutu liikkeen henkilökunnan huolimattomaan menettelyyn, vaikka hän tietää tai hänen pitäisi tietää siitä voivan syntyä merkittäviä taloudellisia menetyksiä asiakkaille, vastaavan hoitajan laiminlyöntiä voidaan lainvalmisteluaineiston mukaan pitää törkeänä huolimattomuutena. (HE 2000:61 s. 18)

<sup>352</sup> Käytännössä kuitenkin vastaavan hoitajan henkilökohtainen vastuu rajoittuu lähinnä tapauksiin, joissa välityслиike on jo lopettanut toimintansa taikka on konkurssissa tai muuten maksukyvytön. Muissakin tapauksissa toki myös käytännössä vastaavan hoitajan vastuu voi toteutua – tosin hieman toisin kuin VälityслиikeL 6 §:ssä tarkoitetaan. Välityслиikkeellä on näet työntekijäänsä kohdistuva takautumisoikeus niistä vahingonkorvauksista, jotka se on joutunut tämän tahallisuuden tai tuottamuksen vuoksi maksamaan (vahingonkorvauslain 4:1). Lisäksi huolimaton työntekijä joutuu helposti 'korvaamaan' myös työpaikkansa menetyksellä: työnantajanhan ei kannata pitää palveluksessaan korvausvastuuta aiheuttavaa työvoimaa.

jossa välittäjä löytää sopivan asunnon asunnonhakijalle sekä sopii järjestelyistä suullisesti vuokrasopimuksen kummankin osapuolen kanssa<sup>353</sup> mutta ei huolehdikaa ajoissa siitä, että sopimuspuolet tekevät keskenään kirjallisen sopimuksen<sup>354</sup>. Jos vuokralainen ehtii muuttaa asuntoon, tilanne on ongelmallinen, elleivät molemmat, vuokranantaja ja vuokralainen, suostu tekemään kirjallista vuokrasopimusta jälkikäteen. Vaikka tarkoituksena olisikin ollut määräaikaisen vuokrasopimuksen tekeminen, pelkän suullisen sopimuksen tekemisellä päädyttiinkin toistaiseksi voimassaole-

<sup>353</sup> On huomattava, että monesti vuokralaisen vaihtuminen asunnossa toteutetaan erittäin nopeasti sen vuoksi, että vuokralaisen edellinen vuokrasopimus päättyy edellisenä tai samana päivänä kuin uusi sopimus alkaa; näin hänen ei tarvitse maksaa vuokraa kahdesta asunnosta yhtäaikaista. Sama koskee myös vuokranantajaa: edellinen vuokralainen poistuu usein asunnosta suurinpiirtein samaan aikaan kuin uusi vuokralainen muuttaa sisään. Mahdollista on jopa se, että vanha ja uusi vuokralainen oleskelevat tai säilyttävät tavaroitaan yhtäaikaistekin samassa vuokra-asunnossa (tätähän AsHVL 68 § *de facto* merkitsee).

Voidaan tietenkin aiheellisesti kysyä, miksi sopimusta ei tehdä jo hyvissä ajoin ennen sopimuskauden alkua. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että monesti asunnonhakijan asumistarve ilmenee hyvinkin nopeasti – tähän on yksi vuokralla asumisen keskeisistä motiiveistakin. Myös huoneiston näyttö asunnonhakijoille tilanteessa, jossa asunnossa asuvan vuokralaisen vuokrankausi jatkuu vielä jonkin aikaa, on kaikille osapuolille kiusallista. On myös mahdollista, että vuokranantaja ei varmasti tiedä, muuttaako edellinen vuokralainen todella pois vai jääkö hän asumaan joko tuomioistuimen päätöksen nojalla (AsHVL 69–71 §) tai yksinkertaisesti kieltäytymällä muutamasta pois. Edelleen voidaan mainita, että monesti huoneiston kunto paljastuu vasta kun vuokralainen on muuttanut pois; asunnonhakija ei ehkä halua vuokrata huoneistoa, jonka kunnosta hän ei ole tietoinen.

<sup>354</sup> Varsin yleisesti asunnonhakijoiden tiedossa on menettely, jossa kahden henkilön vuokratessa huoneiston vain toinen heistä saapuu allekirjoitustilaisuuteen – ja hänkin ilman toisen valtakirjaa. Tällöin vain allekirjoittava on vastuussa vuokralaisen sitoumuksista, elleivät vuokralle tulevat sitten ole avio- tai avoliitossa keskenään. Eri asia on, että asunnossa asuvan sopimusta allekirjoittamattoman henkilön, ellei hän ole vuokralaisen tietynlainen lähisukulainen tai ns. avopuoliso, status tulee määritellä alivuokralaisuudeksi, sillä määrittämättömiä 'asukkeja' tai 'kavereita' ei lainsäädäntömme tunne. Vuokranantajan tapa puuttua tällaiseen menettelyyn tilanteessa, jossa hän vasta jälkikäteen huomaa tulleen vuokranneeksi asunnon vain yhdelle vastuulliselle, vaikka tarkoitus oli vuokrata kahdelle, on kieltä ottamasta alivuokralaista. Tämä mahdollisuus on tosin olemassa vain yksioiden osalta; kaksioon tai sitä monihuoneisempaan huoneistoon vuokralainen saa ottaa alivuokralaisen sopimuksesta ja vuokranantajan suostumuksesta riippumatta. Olennaista on vain se, että huoneistosta on erotettavissa alivuokralaiselle osa, joka on enintään puolet huoneistosta (yksiössä tämä ei ole mahdollista, ks. Godenhielm 1969 s. 236–237). Vuokranantajan tulee kuitenkin tietää asukkaiden lukumäärä voidakseen maksaa yhtiölle käyttökorvauksia (lähinnä vesimaksuja); tämän vuoksi on ilman lain nimenomaista säännöstäkin katsottava, että vuokralaisen tulee informoida vuokranantajaa kaikista asukkaista.

vaan sopimukseen, sillä määräaikainen sopimus tulee AsHVL 5.1 §:n mukaan tehdä kirjallisesti<sup>355</sup>.<sup>356</sup> Tällaisessa tilanteessa asunnonvälittäjän (välitysliikkeen) vastuu tulee tietenkin kysymykseen, kun VälitysL:n mukaiset vastuun edellytykset täyttyvät.

Saarnilehto kirjoittaa asian tiimoilta: ”Huoneenvuokrasuhde voi syntyä siten, että vuokralainen ilman sopimusta pitää huoneistoa hallinnassaan tarkoituksin suorittaa vastiketta ja vuokranantaja hyväksyy tämän. Huoneiston käyttö alkaa tällöin aikaisemmin kuin saatetaan katsoa sopimuksen syntyneen. Tapauksittain joudutaan harkitsemaan, mistä alkaen HVL:n säännökset tulevat sovellettaviksi.”<sup>357</sup> Vastaavasti myöhemmin, nykyisen AsHVL:n esitöissä, kirjoitettiin seuraavalla tavalla: ”Huoneenvuokrasuhde perustuu yleensä nimenomaiseen osapuolten kesken tehtyyn sopimukseen.

<sup>355</sup> AsHVL 5.1 §: ”Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. —”

Ongelma saattaa syntyä myös AsHVL 42.1 §:n mainitsemassa tilanteessa: ”Vuokrasopimukseen tehty muutos ja lisätty ehto sekä vuokrasopimukseen perustuva huoneiston luovutuksen tai siirtymisen jälkeen erääntynyt suoritus eivät ole voimassa huoneiston uutta vuokranantajaa kohtaan, jos muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta ei ole tehty merkintää vuokranantajan sopimuskappaleeseen tai siitä esitetä muuta luotettavaa näyttöä eikä uusi vuokranantaja huoneiston luovutuksen tai siirtymisen tapahtuessa tiennyt muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta. Muutos, ehto tai suoritus tulee kuitenkin uutta vuokranantajaa sitovaksi, jollei tämä ilmoita vuokralaiselle kuukauden kuluessa muutoksesta, ehdosta tai suorituksesta tiedon saatuaan, ettei sitä hyväksytä.” Ts. vuokralainen voi tällöin käytännössä aina vedota sopimusehtoon tai suoritukseen, joka perustuu kirjalliseen sopimuskappaleeseen. Mikäli osoittautuu, että välittäjä ei ole pitänyt huolta siitä, että ehto tulee kirjatuksi molempien osapuolten sopimuskappaleeseen, em. tavalla vuokralaiselle aiheutunut vahinko tulee epäilemättä vuokralaisen vaatimuksesta välittäjän korvattavaksi.

<sup>356</sup> Tämä ongelma tulee käytännössä hyvin usein esille tapauksessa, jossa määräaikaista sopimusta on tarkoitus jatkaa uudella määräaikaisella sopimuksella eli – juridisesti oikeammin ilmaisten – määräaikaiseen sopimukseen perustuvaa vuokrasuhdetta jatketaan uudella määräaikaisella sopimuksella. Useinkaan ei tällöin ole mielekästä, että sopimuspuolet tapaavat allekirjoittaakseen sopimuksen, vaan toisen allekirjoittamat sopimuskappaleet on mielekästä ja tavanomaista lähettää postitse toiselle, joka palauttaa yhden sopimuskappaleen takaisin oman allekirjoituksensa kera. Kuitenkin saattaa käydä niin, että tällainen ’kirjeenvaihto’ keskeytyy, vaikka määräaikaisen sopimuksen aika kuluu umpeen ja vuokralainen jää asumaan huoneistoon. Näin määräaikaiseen vuokrasopimukseen perustuva vuokrasuhde on muuttunut toistaiseksi voimassaolevaksi, ja osapuolet joutuvat ottamaan toistaiseksi voimassaolevaan sopimukseen liittyvät riskit ilman toisen osapuolen tahtoa.

Hieman samantapainen tilanne on silloin, kun määräaikaisen sopimuksen päättyessä ei toista sopimuspuolta onnistuta tavoittamaan. Tilanne on selkeä silloin, kun vuokralainen ei tavoita vuokranantajaa: kun määräaika päättyy, tulee vuokralaisen muuttaa pois. Ellei hän muuta pois, vuokrasuhde jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Jos sen sijaan vuokralainen on ’kadoksissa’, mutta hänen tavaransa ovat huoneistossa, ongelma on hankalampi ratkaista. Häädön mahdollisuus on tietenkin olemassa, mutta se vie runsaasti aikaa ja sen kustannuksia saattaa olla vaikea saada vuokralaiselta, ellei vakuutta ole riittävästi käyttämättä. Ilman tuomioistuimen häätötuomiota ei poliisin virka-apua sen sijaan liene mahdollisuutta saada.

<sup>357</sup> Saarnilehto 1981 s. 5.

Huoneenvuokrasuhde voi kuitenkin syntyä myös vähitellen. Missä vaiheessa osapuolten kesken on katsottava vuokrasopimuksen syntyneen, jää ratkaistavaksi tapauksittain, koska yleispätevää sääntöä ei asiasta ole annettavissa.<sup>358</sup> Olennaista on, että näissä mainituissa tapauksissa saattaa sopimuspuolille olla varsin epäselvää, mitä heidän sopimuksensa itse asiassa sisältääkään. Ongelmaan ei ratkaisua liene esitetty oikeuskäytännössämme. Nykytiedon vähäisen (tai olemattoman) määrän vuoksi olennaisempaa kuin arvailujen ja suositusten esittäminen olisi, on korostaa ongelman todellisuutta sekä saada siihen kiinnitetyksi sopimuksen potentiaalisten osapuolien huomiota vaikkapa seuraavasti: *Kirjallinen sopimus tulisi aina tehdä mahdollisimman nopeasti sen jälkeen, kun vuokrasopimuksen osapuolet ovat päässeet yksimielisyyteen, ja jos sopimukseen liittyy epävarmuustekijöitä, käytettäköön tarvittaessa sopimuksen purkavaa ehtoa.* Näin saadaan vuokrasopimuksen ehdot kirjatuiksi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa; ehtojen kirjaaminenhan on hyvin aiheellista, jotta tiedetään, että ollaan samaa mieltä, tai – vielä aiheellisemmin – tiedetään, ettei olla samaa mieltä. Näin päädytään erimielisyyksien kartoittamiseen ja ratkaisemiseen (tai ainakin niiden yrittämiseen) jo silloin, kun varsinaista riitatilannetta ei vielä ole ilmennyt.

Vaikka AsHVL:n mukaan vuokrasopimus tulisi tehdä *toisen* sopimuspuolen vaatimuksesta kirjallisesti, ei tällä periaatteellisella vaatimuksella liene mitään juridisesti olennaista merkitystä.<sup>359</sup> Jos näet toinen vaatii mutta toinen ei suostu, jää sopimus kokonaan syntymättä jo sen vuoksi, että sopimusneuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta. Jos taas sopimus on tehty suullisesti, voi toinen vaatia sen muuttamista kirjalliseen muotoon. Jos tällöin kuitenkin toinen kieltäytyy, mitä voikaan olla seurauksena? Näin tämä periaatteellinen vaatimus kirjallisesta muodosta lienee absurdi.<sup>360</sup> Sen sijaan *vahvistuskirjeen* käyttäminen lienee kirjallista muotoa haluavalle sopimuspuolelle mielekäs menettelytapa.

<sup>358</sup> HE 1994:304 s. 47.

Voitaneen kuitenkin otaksua – vaikkei laissa eikä esitoissa näin kirjoitetaakaan – että tässäkin tapauksessa kummallakin osapuolella on oltava tahto vuokrasopimukseen. Jos siis esimerkiksi – kuten nykyään erittäin usein tapahtuu – vuokralainen muuttaa asunnosta pois vuokranantajan tietämättä ja joku toinen muuttaa asuntoon sekä maksaa vuokran vuokranantajan tilille, ei vuokrasopimusta vuokranantajan ja asuntoon muuttaneen välille synny: tahdonilmaisuhan puuttuu.

<sup>359</sup> Tällöin ylipäänsäkin voidaan tarkoittaa vain toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta, sillä määräaikainen vuokrasopimus ja sen muutoksetkin edellyttävät jo lähtökohtaisesti ja kaikissa vaiheissaan kirjallista muotoa.

<sup>360</sup> Saarnilehto (1981 s. 5) toteaa asiasta: ”Jos toinen osapuoli kieltäytyy tekemästä sopimusta kirjallisena (vastoin HVL:n sääntöjä), on hän velvollinen korvaamaan sopijapuolelleen menettelystä aiheutuvan vahingon.” Voitaneen kuitenkin aiheellisesti kysyä, minkä ja miten laskettavan vahingon.

Ongelma syntyy myös silloin, kun suullisen sopimisen ja kirjallisen sopimuksen tekemisen välinen aika on pitkä ja sopimuksen tekijä vetäytyy. Tällöin tehdyt toimenpiteet menevät hukkaan ja aiheuttavat usein vahinkoa. Erityisesti tämä tulee esille AsHVL 44 §:n mukaisessa vuokraoikeuden siirtämisessä, jossa neuvottelut tulee ensin käydä kolmelle taholle, ja vasta sitten voidaan varmistua järjestelyn toimivuudesta siten kuin sopimuksenteolla ylipäätään voidaan jostakin varmistua. Tällöinkin on kuitenkin huomattava, että mikään näistä kolmesta tahosta ei voine sitoutua järjestelyyn niin kauan kuin neuvottelut ovat kesken eli ennen kuin muut ovat sitoutuneet. Kun muut eivät voi sitoutua, jos yksi ei ole sitoutunut, periaatteessa aina ennen allekirjoittamisvaihetta vallitsee epävarma tilanne. Pitkän ja epävarman neuvottelu- ja sopimisvaiheen (ennen sopimuksenteon) aikana 'siirtäjän' tulee varmistaa uusi asunto, 'siirronsaajan' tulee irtottautua edellisestä asunnostaan, ja vuokranantajan tulee ryhtyä toimenpiteisiin mm. siirronsaajan taustojen selvittämiseksi. Niinikään välittäjä joutuu työskentelemään siirtämisen toteuttamiseksi. Jos sitten sopimus raukeaa ennen allekirjoittamista, työt menevät hukkaan, monia aiheettomia ja taloudellisesti huonoja sopimuksia on tullut tehdyksi, ja paljon vahinkoa on syntynyt monille. Tällainen raukeaminen voi tapahtua esimerkiksi siten, että asunnon hakijaksi itseään kutsuva antaa suullisia lupauksia ja saa muut toimimaan tätä taustaa vasten tarkoituksenmukaisella ja peruuttamattomalla tavalla. Kun sitten sopimus pitäisi kirjallisesti tehdä, tämä hakija voi sanella omia ehtojaan, joilla tilanne muutetaan olennaisesti toiseksi: muitten sitoutuminen tapahtuu siis heidän omilla luottamukseen perustuvilla toimenpiteillään<sup>361</sup>, ja se saa heidät helpoiksi uhreiksi 'italypsyille'<sup>362</sup>. Suostuminen asunnonhakijan (tai vastaavasti kenen tahansa sopijan, joka tietää muiden upottaneen kustannuksia) uusiin vaatimuksiin voi näin olla kannattavaa.<sup>363</sup>

<sup>361</sup> Näistä muissa tarkoituksissa arvottomista tai vähäarvoisista investoinneista käytetään usein termiä 'uponneet kustannukset' ('sunk costs'). Esimerkiksi ne sitoumukset ja toimenpiteet, joita tehdään vuokrasopimuksen siirron toteuttamiseksi, aiheuttavat tällaisia kustannuksia: niitä ei voida täysimittaisesti hyödyntää muussa tarkoituksessa.

<sup>362</sup> 'Italypsyn' ajatus on seuraava: jos A on upottanut kustannuksia hankkeeseen X, ja hankkeen X toteutuminen on riippuvainen B:n päätöksestä, B ehdottaa A:ta toteuttamaan hankkeen X'. Näin tapahtuu mielekkäästi, jos X' on B:n kannalta parempi ratkaisu kuin X ja jos A:n kannalta X:stä ja X':sta saatavien nettohyötyjen erotus on pienempi kuin hankkeeseen X upotetut kustannukset.

<sup>363</sup> Olennainen kysymys on, miksi vuokranantajan pitäisi ottaa mainitunlainen työ ja riski, kun vuokraoikeuden siirtämisestä ei hänelle kuitenkaan tule hyötyä. Vuokranantajahan on vuokrannut asunnon tietyn ehdon, ja hänellä on oikeus luottaa sopimuksen toteutumiseen ilman lisätyötä ja -riskiä. Vielä vähemmän on vuokranantajalla aihetta suostua siirtämiseen, jos hän ei tiedä siirronsaajan taustoja: siirronsaajan taustathan tulee tuntee yhtä hyvin kuin

Voidaankin kysyä, millainen on välityслиikkeen vastuu silloin, kun se on saanut tehtäväkseen vuokrasopimuksen siirtämisen, jälleenvuokrauksen tai alivuokrauksen, mutta on tehnyt sen virheellisesti. Oikeuskäytäntö ei vielä ole antanut tähän kysymykseen vastaustaan.

On myös mahdollista, että suullisesti sovittu ei toteudu sellaisenaankaan kirjallisessa sopimuksessa: sopimustekstistä jätetään pois jotain selaista, josta on puhuttu ja päästy yhteisymmärrykseen tai yksimielisyyteen,

---

minkä tahansa vuokralaisen taustat. Yleensä vain välityслиike voi antaa edes jonkinlaista selostusta taustoista. Välittäjän käyttäminen kuitenkin aiheuttaa kustannuksia vuokralaiselle, minkä vuoksi siirtämiseen ja siirtämisen ehdottamiseen on aiempaa suurempi 'kynnys'.

Ottetakoon vielä yksi todellisen elämän esimerkki edellä tässä luvussa esitellystä ongelmasta: Vuokralainen ilmoitti haluavansa luopua vuokrasuhteestaan ennen määräajan loppumista ja sai siksi vuokranantajan luvan vuokraoikeuden siirtoon sillä ehdolla, että siirronsaaja on tietyn välityслиikkeen löytämä ja täyttää tietyt kriteerit. Tällainen uusi vuokralainen löytyi miltei heti, ja AsHVL 44 §:n tarkoittama vuokraoikeuden siirtosopimus tehtiin välittäjän huolehtimana hyvässä yhteisymmärryksessä, mutta vain suullisesti. Kun kysymys oli määräaikaisesta sopimuksesta, jonka jokainen muutoskin tulee tehdä kirjallisesti, suullinen sopimus oli pätemätön, mutta tarkoituksena oli, että osapuolet olisivat voineet luottaa toistensa lupauksiin. Kirjallisesti sopimus, joka vastasi noita suullisia lupauksia, oli määrä tehdä vasta vähän ennen hallinnan siirtoa, samalla kun vakuutta vastaava raha siirtyy uudelta vuokralaiselta (siirronsaajalta) vanhalle vuokralaiselle (siirtäjälle). Siirtäjä uskalsi tehdä sopimuksen uudesta asunnosta ja muuttaa sinne. Sitten siirronsaaja asettikin uusia ehtoja allekirjoittamiselle; hänhän ei vielä ollut sitoutunut mihinkään. Näin muiden vaihtoehtoiksi jäi

- suostua näihin uusiin ehtoihin ('iltalypsyyn'),
- katsoa, että suullinen lupaus oli esisopimus (näin ei kuitenkaan liene, sillä määräaikainen vuokrasopimus tulee tehdä kirjallisesti, ja esisopimus tulee tehdä samaa muotoa noudattaen),
- katsoa vetäytyminen neuvottelujen perusteettomaksi katkaisemiseksi (mikä aiheuttaisi korvausvelvollisuuden),
- vetäytyä koko järjestelystä, mistä aiheutuisi se, että vanha vuokralainen (siirtäjä) muuttaisi takaisin ao. vuokra-asuntoon ja pyrkii eroon uudesta asunnostaan tai
- luopua siirronsaajasta siten, että vanha vuokralainen maksaa vuokraa kahdesta asunnosta kunnes löytää uuden siirronsaajan ja siirtää vuokraoikeutensa tälle.

Tapaus osoittaa, että siirron toteuttamisessa on ylipääsemätön riski, jonka toteutuminen riippuu siirronsaajasta. Siirtäjän tulee luottaa siirronsaajaan, hänhän ei voi muutaakaan. Jos tehtävä on annettu välityслиikkeelle, on tilanne tämän kannalta hankala, sillä sen lisäksi, että liikkeen maine saattaa heikentyä epäonnistuneen operaation vuoksi, myös palkkio jää työmäärään nähden vähäiseksi: parhaassakin tapauksessa tulee löytää kaksi siirronsaajaa yhden hinnalla.

Sama aiheellisuus harkita luvan antamista koskee myös AsHVL 10 luvun mukaista jälleenvuokrausta. Varsin helposti näet käy niin, että alkuperäinen vuokralainen eli ensivuokralainen irrottautuu järjestelystä (joko lain mukaisella tavalla tai jäämällä tosiasiallisesti pikkuhiljaa, vaihe vaiheelta, yhä enemmän taustalle ja 'kadoten' lopulta kokonaan tavoittamattomiin), jolloin lain mukaan voi vuokrasuhde syntyäkin suoraan vuokranantajan ja jälleenvuokralaisen välille. Jos jälleenvuokralaisen taustat ovat olleet vuokranantajalle tuntemattomat, hän voi huomatakin olevansa tuntemattomaan henkilöön vuokrasuhteessa (ja siten tavallaan myös osittain vakuudettoman luoton antajana).



tai kirjallisessa sopimustekstissä asia on tullut ilmaistuksi eri tavalla kuin on suullisesti sitä ennen sovittu. Kysymys asunnonvälittäjän vastuusta tulee esille silloin, kun välittäjä on laatinut sopimuspaperin vuokrasopimuksen osapuolten allekirjoitettavaksi.

Ensinnäkin on todettava, että lähes 30 vuotta vanhassa Vaasan hovioikeuden tuomiossa 22.11.1973 VD 1973 N:o 412 1/89 katsottiin riittävästi todistetuksi katsotun suullisen sopimuksen määräävän kirjallisen sopimuksen sisällöstä: Vuokranantaja oli kirjallista sopimusta laadittaessa ilmoittanut, ettei hän tee vuotta lyhyempää sopimusta. Vaikka allekirjoitetussa sopimuspaperissa ei tällaista ehtoa ollut, HO katsoi sopimuspuolten tarkoituksena olleen tehdä vuokrasopimus vuodeksi, minkä jälkeen se oli irtisanoittavissa.

On syytä otaksua, että seuraava todellinen tapaus olisi tuomioistuimessa tullut ratkaistuksi vastaavalla tavalla: Vuokrasopimukseen, jonka mukainen vuokrasuhde alkoi helmikuun puolivälissä, oli asunnonvälittäjä kirjannut: ”Huhtikuulta maksetaan puolen kuun vuokra.” Suullisesti sovittaessa oli tarkoitettu helmikuuta maksettavaa vuokraa; mitään syytä alentaa huhtikuun vuokraa ei ollut. Vuokranantaja luki tekstin ilmeisen huonosti ennen allekirjoitusta. Huhtikuussa vuokralainen maksoi vain puolen kuun vuokran.

Kysymys asunnonvälittäjän vastuusta ei aktualisoitune edellä esitetyn nojalla lainkaan silloin, kun suullisesti sovittu voidaan sopimuksen *sisällön* osalta todistaa; tällöinhän sopimus lienee täytäntöönpantavissa siten kuin on suullisesti sovittu. Jos taas suullisesti sovituksi väitettyä ei voida todistaa, ei perustetta välittäjän korvausvastuuseen tuomitsemiselle voi olla.

Joskus voi käydä niinkin, että osapuolten välinen sopimus onkin mitätön tai muutoin pätemätön. Käytännössä tämä on tullut kyseeseen lähinnä silloin, kun sopimuksen tehnyt henkilö on alaikäinen; hän on onnistunut esittämään väärän henkilötodistuksen tai kukaan ei ole edes tullut kysyneeksi ikää. Myös selvä dementoituneisuus tai mielisairaus voi olla peruste sopimuksen pätemättömyydelle. Tällöin osapuolten välille muodostuu tosiasiallinen vuokrasuhde ilman oikeudellisesti sitovaa perustetta. Vuokralaisen on tietenkin korvattava huoneiston käyttö siltä ajalta kuin suhde on ollut olemassa ilmeisesti tavanomaisiksi katsottavin ehdoin.<sup>364</sup> Jollei asunnonvälittäjä ole huomauttanut tehtävän sopimuksen olevan mitätön, sillä lienee velvollisuus korvata osapuolille aiheutunut vahinko.

<sup>364</sup> Ks. Takki, Tapio: Irrainen vuokrasta ja leasingistä, Vammala 1980, s. 58–59.

#### 2.4.0.2. Vuokrasopimuksen tekijöiden taustatietojen selvittämättä jättäminen

##### *Tiedot vuokranantajasta*

Millainen on välittäjän vastuu siitä, ettei hän (se) ole ottanut selville vuokranantajan taustatietoja informoidakseen niistä asunnonhakijalle? AsHVL:n esitöissä korostetaan useissa kohdin vuokranantajan vastuuta kertoa itsestään ja mahdollisuuksistaan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen vuokralaiseen nähden. Näin asunnonhakijat pystyvät arvioimaan eri vuokranantajiin liittyviä riskejä sekä vuokrasuhteen aikana seuraamaan vuokranantajasta johtuvien riskien kehitystä. Tärkein tällainen asia on esitöiden toteamuksen mukaan vuokranantajan oman hallintaoikeuden laatu ja pysyvyys vuokrattavien tilojen osalta; vuokranantajan menetettyä tämän oikeutensa vaikutukset ulottuvat usein myös vuokralaisen asemaan. Monesti seurauksena ainakin aikaa myöten on vuokrasuhteen päättymisen huoneiston omistajaksi tulleen uudenkin vuokranantajan kanssa.<sup>365</sup>

<sup>365</sup> Näin tapahtuu käytännössä huolimatta siitä, että AsHVL 38.1 § määrää uuden omistajan jatkamaan vuokrasuhdetta, sillä toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan tietyn edellytyksin irtisanoa.

AsHVL 38.1 §: ”Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaaehtoisesti luovutetaan tai siirtyvät toisen omistukseen taikka jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, naimaosan, testamentin tai perintöoikeuden nojalla tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa:

- 1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa;
- 2) jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä; tai
- 3) jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys.”

Edelleen säädetään AsHVL 38.2 §:ssa: ”Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. —” AsHVL 38.2 § käsittelee vielä muuatta erityistapausta: ”— Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.” Ks. tästä esim. Kaila 1995 s. 137-138.

Vuokrasopimus, joka AsHVL 38.1-2 §:n mukaan ei sido uutta omistajaa tai oikeuden saajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei omistaja tai oikeuden saaja pura sopimusta kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jona tämä sai tiedon vuokrasopimuksesta (AsHVL 38.3 §).

AsHVL 38 § on vuokralaisen hyväksi pakottavaa oikeutta (AsHVL 38.4 §). Vahingonkorvauksesta silloin, kun sovelletaan AsHVL 38 §:ä ks. Kasso 1997 s. 50; Kasso toteaa mm.: ”Yksinkertaisesti vastuu voi syntyä silloin, kun osakkeiden luovuttaja on tehnyt vuokrasopimuksen ennen luovutusta, mutta vuokralainen ei ole vielä ehtinyt saada huoneistoa hallintaansa. Ellei luovutussopimuksessa mainita vuokrasopimuksen voimassapysymisestä tai asiasta sovita muuten ja uusi omistaja käyttää 38 §:n mukaista purkamisoikeuttaan, on luovuttaja korvausvastuussa vuokralaiselle.” Hän jatkaa: ”Vuokralaisella ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos hänellä vuokrasopimusta tehtäessä, sen muutosta laadittaessa tai

Jotta vuokranantajan huoneiston hallintaoikeuden menettäminen ja siitä johtuvat vaikutukset eivät tulisi vuokralaiselle yllätyksenä, vuokranantaja on siis velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselleen (tai asunnonhakijalle), mihin hänen oikeutensa antaa huoneisto tai huoneiston osa vuokralle perustuu. Jos jokin seikka rajoittaa tätä oikeutta, se on ilmoitettava. Asunnonhakijan ja vuokralaisen tulee esimerkiksi tietää siitä, onko vuokranantajana oleva asunto-osakeyhtiö huoneiston omistaja (jolloin yleensä ao. huoneiston hallintaan oikeuttavia asunto-osakeyhtiön osakkeita ei ole) vai onko kyseessä huoneisto, jonka yhtiö on ottanut hallintaansa osakkeenomistajalta<sup>366</sup>.

erääntynyttä suoritusta maksaessaan oli tieto päättymisperusteesta tai ainakin olisi pitänyt olla siitä tieto. Suojasäännös edellyttää siten vuokralaiselta vilpittömyyttä mieltä.” Siitä miten korvaus tulisi suorittaa Kasso (1997 s. 50) kirjoitti: ”Käytännössä korvattavaa vahinkoa voi olla mm. menetetyn vuokra-ajan tai menetetyn ja tilalle hankitun huoneiston vuokraon hyvitys, muuttokustannukset, uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneet kulut jne.”

Edellisistä periaatteista poiketen uudella omistajalla on AsHVL 39.1–2 §:n nojalla oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuukauden kuluessa siitä, kun hän on saanut vuokrakohteen hallintaansa ja tiedon vuokrasopimuksesta,

- jos hän on saanut kohteen pakkohuutokaupalla, eikä huutokaupassa ole tehty ehtoa vuokrasopimuksen pysyvyydestä taikka
- jos rakennus tai asunto-osakkeet on ulosmitattu ja myyty irtaimen omaisuuden ulosmittaamisesta ja myymisestä säädetyllä tavalla.

Sama irtisanomisoikeus on myös sillä, joka on saanut vuokrakohteen hallintaansa moitekanteen perusteella (AsHVL 40.1 §) ja eräin edellytyksin sillä, joka on lunastanut asunto-osakkeet yhtiöjärjestyksen mukaisella tavalla (AsHVL 40.2 §).

AsHVL 40.2 §: ”Oikeus purkaa vuokrasopimus on myös sillä, joka yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on lunastanut huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos vuokrasopimus on tehty sinä aikana, kun lunastusoikeus oli voimassa tai lunastusoikeutta koskeva oikeudenkäynti oli vireillä. Vuokrasopimus on tällöin purettava kuukauden kuluessa osakkeiden lunastamisesta tai lunastusoikeutta koskevasta tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä taikka siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin lunastaja sai sopimuksesta tiedon.” Ks. myös Halila – Hemmo 1996 s. 236–237; Kasso 1997 s. 47–48.

<sup>366</sup> Vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle on siis voinut perustua siihen, että yhtiö on ottanut huoneiston hallintaansa. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja tämän oikeuden vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (809/1991). Yhtiö on asunto-osakeyhtiölain 85 §:n (483/1995) nojalla velvollinen antamaan huoneiston vuokralle siksi ajaksi, minkä huoneisto on yhtiön hallinnassa. Aika, jonka yhtiö voi pitää huoneistoa hallinnassaan, on kuitenkin korkeintaan kolme vuotta kerrallaan. Täten yhtiön oikeus antaa huoneisto vuokralle ei voi jatkua tätä pitempään. Ks. asunto-osakeyhtiölain 82–86 §. Kirjallisuudesta ks. Kyläkallio – Iirola 1992 s. 718–720 (vanhemman asunto-osakeyhtiölain 85 §:n mukaan); Kaila 1995 s. 137–140 ja 1998 s. 286–287; Kasso 1997 s. 49; Arjasmaa – Kuhanen 2001 s. 484–488.

<sup>367</sup> HE 1994:304 s. 69.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen tehneen vuokralaisen on tärkeää saada tietää myös se, voiko hän luottaa määräaikaan, vai tuleeko vuokranantaja irtisanomaan sopimuksen ennen määräajan päättymistä. Tämän arvioinnin suorittamisessa vuokranantajaa koskevat taustatiedot ovat tärkeitä.<sup>368</sup>

Välittäjällä on velvollisuus antaa tiedot vuokranantajasta tai – joissakin tapauksissa – ilmoittaa, ettei sillä ole riittäviä tietoja, jolloin asunnonhakijan tulee muulla tavoin tarkistaa ja täydentää tietonsa.

### *Tiedot asunnonhakijasta (vuokralaisesta)*

Vuokranantajan on vaikeaa tai joiltakin osin lähes mahdotonta saada tietoja henkilöstä, joka ilmoittaa haluavansa vuokrata asunnon. Tieto olisi kuitenkin tärkeä vuokraamispäätöksen tekemisessä samoin kuin vakuuden suuruuden määrittelyssä. Asunnonvälittäjä voi – ja vallitsevan tavan mukaan sen tuleekin vaikei lakiin kirjattua velvoitetta olekaan – selvittää asunnonhakijan luottohäiriöttömyys<sup>369</sup>, ellei ole perusteltua syytä odottaa, ettei näin tehdä (esimerkiksi sovittu tai selkeästi tiedotettu toisin). Myös

<sup>368</sup> Pääsääntöhan on, ettei määräaikainen vuokrasopimus ole irtisanottavissa: määräaikainen sopimus antaa siis vuokralaiselle sellaista varmuutta, jota toistaiseksi voimassa oleva sopimus ei antaisi. Tähän varmuuteen on kuitenkin poikkeuksena se, että vuokranantaja voi tuomioistuimen päätöksellä irtisanoa määräaikaisen vuokrasopimuksen AsHVL 55.3 §:ssa mainituissa tapauksissa. Tämän vuoksi asunnonhakijan on erittäin tärkeää saada tieto siitä, miten ilmeistä on, että em. säännöksessä mainitut perusteet toteutuvat vuokranantajan osalta. Asunnonvälittäjällä on tässä informoinnissa keskeinen rooli: hän voi esimerkiksi tietää, että vuokrayksion omistajalla on omaisuutta niin paljon, ettei hän tule tarvitsemaan omaan asumiseensa juuri ko. yksiötä.

<sup>369</sup> Asunnonhakijan ja vuokralaisen taloudellisen tilanteen selvittäminen voi olla vaikeaa. Monesti on mahdollista saada tietoa vain rekisteröidyistä maksuhäiriöistä. Elinkeinonharjoittaja voi saada luottotietorekisteristä tietoja luotonantoa ja luotonvalvontaa varten; tällaiseksi toiminnaksi tulkitaan myös vuokralleento. Yksityishenkilöllä ei sen sijaan ole oikeutta tarkastaa toisen henkilön luottotietoja; myöskään yksityiset vuokranantajat eivät pääse tarkastamaan luottotietoja. (näin Suomen Asiakastieto Oy:n tutkimuspäällikkö Kimmo Pulkkinen Taloustaito-lehden nro 2000:1 haastattelussa s. 26–27)

Vuokralainen (asunnonhakija) on saattanut ottaa erilaisia vastuita kantaakseen, tai hän saattaa käyttäytymisensä vuoksi joutua maksamaan korvauksia. Näiden tietäminen tai arvioiminen edes vuokrasopimuksen alkamisajankohdan mukaisessa tilanteessa saati sitten vuokrasuhteen kestäessä on tietenkin käytännössä täysin mahdotonta.

On tietenkin mahdollista, ettei välittäjä lupauksistaan huolimatta ota taloudellista tilannetta selville. Tällainen menettely saattaa olla jopa välittäjän liiketoimintastrategia: markkinoilla on paljon sellaisia luottohäiriöisiä tai jopa erittäin raskaasti ja hallitsemattomasti velkaantuneita henkilöitä, jotka pyrkivät saamaan asunnon vuokratuksi asunnonvälittäjän myötävaikutuksella. Kun välittäjä ilmoittaa, että luottotiedot ovat kunnossa, ei vuokranantajalla ole käytännössä mahdollisuutta tarkistaa tietoa (ja miksi pitäisikään olla, sillä silloinhan välittäjän antama informaatio menettäisi yleisestikin merkityksensä). Luottohäiriöiset ja ylivelkaantuneet epäilemättä ovat halukkaita maksamaan tällaisista palveluista välittäjälle

monet muut tiedot asunnonhakijasta voivat olla tärkeitä; tällaisina voidaan mainita esimerkiksi henkilötietojen oikeellisuus. Ei näet ole harvinaista, että asunnonhakija antaa itsestään vääriä tietoja, ja tällöin sopimuspaperiin kirjatut vuokralaisen nimi ja henkilötunnus sekä kontaktitiedot (esimerkiksi puhelinnumero) ovat väärennetyjä. Epäselvää on, missä määrin näiden tietojen selvittäminen kuuluu välitysliikkeen tehtäviin; käytännössä osa välitysliikkeistä tarkistaa asunnonhakijan henkilötiedot esimerkiksi henkilötodistuksesta sekä kirjaa vuokrasopimukseen henkilötunnuksen, mutta osa liikkeistä luottaa asunnonhakijan puheisiin.

#### 2.4.0.3. Kahdellevuokraus (kaksoisvuokraus)

Saman huoneiston hallintaan (käyttöoikeuteen) kohdistuvien kilpailevien sopimusten ristiriita ratkaistaan sen hyväksi, joka on tosiasiallisesti ottanut huoneiston hallintaansa vilpittömässä mielessä: siis esimerkiksi kahdelle vuokraamisessa etusija annetaan sille vuokralaiselle, joka on ottanut huoneiston hallintaansa, katsomatta siihen, kumpi kilpailevista sopimuksista oli tehty ensin. Jollei kukaan ole ottanut huoneistoa hallintaansa, etusija on aikaisimmin tehdyn sopimuksen tekijällä. Em. vilpittömän mielen vaatimus tarkoittaa, että vuokrasopimuksen tehnyt vuokralainen saa pitää huoneiston hallinnassaan vain, jos hän ei tiennyt eikä hänen ole katsottava normaalia huolellisuutta noudattaen pitäneenkään tietää siitä, että huoneiston vuokraamisesta tai muusta luovuttamisesta oli jo aikaisemmin sovittu toisen vuokralaisen tai muun kanssa. Vilpittömässä mielessäkään saatu hallinnan suoja ei kuitenkaan anna etusijaa vuokraoikeuden tai muun

---

paljonkin, sillä muutoin heidän lienee ainakin ns. kasvukeskuksissa mahdotonta saada asuntoa vuokratuksi. Esimerkkinä tällaisen innovaation kehittäjästä mainittakoon Tampereella toimintaansa harjoittanut suuri välitysliike Pirkanmaan kiinteistökeskus Oy LKV [A], joka näki hyvän tilaisuuden luottokelvottomissa asunnonhakijoissa ja harjoitti edellä mainitun kaltaista toimintaa; se saattoi välittää vuokranantajalle suurissa taloudellisissa vaikeuksissa ja hallitsemattomissa veloissa olevan vuokralaisen, jonka taloudellisen tilanteen se ilmoitti olevan kunnossa. Vuokranantajille tällainen toiminta saattoi aiheuttaa tuntuviakin luottotappioita. –Vuokranantajan mahdollisuus tunnistaa tällaista ‘strategiaa’ toteuttava välittäjä on vähäinen. Lisäksi on muistettava, että vuokranantaja markkinoi vuokra-asuntoaan välittäjän kautta juuri sen vuoksi, että hän voi siirtää näin työtään toisen tehtäväksi. Jos häneltä vaadittaisiin tuon toisen valvontaa, koko asunnonvälitysinstituutio kävisi mielettömäksi niin yksilöiden kuin yhteiskunnankin kannalta.

käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi voimassa olevaa kiinnitystä vastaan: jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys, etusija on kiinnitetyllä vuokraoikeudella.<sup>370</sup>

Vastaavasti ratkaistaan kysymys kilpailevien sopimusten etuoikeudesta myös siinä tapauksessa, että kysymyksessä ovat huoneenvuokrasopimus ja jokin muu sopimus, jolla huoneiston käyttöoikeus on luovutettu. Jos esimerkiksi huoneiston omistaja myydessään huoneiston pidättää itselleen oikeuden käyttää osaa siitä, mutta hän ei ole vielä ottanut tätä osaa hallintaansa, ja uusi omistaja vuokraa saman huoneiston osan toiselle, joka on ottanut sen vilpittömässä mielessä hallintaansa, joutuu ensimmäisen omistajan käyttöoikeus väistymään. Vastaavasti on, jos huoneistoon luovutetaan lahjanluontoisesti käyttöoikeus toiselle ja samasta huoneistosta tehdään vuokrasopimus: käyttöoikeus väistyy, jos vuokrasopimuksen tehnyt vuokralainen vilpittömässä mielessä ehtii ottaa huoneiston hallintaansa.<sup>371</sup>

Niiden oikeuksia, jotka vuokrasopimuksen tekemisestä huolimatta jäävät asuntoa vaille, koskee AsHVL 7.2 §, jossa säädetään vuokranantajan korvausvastuusta seuraavasti: ”Sillä, joka sopimuksen tehdessään oli vilpittömässä mielessä, mutta jonka vuokrasopimus kilpailevista sopimuksista jää tehottomaksi, on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta.”<sup>372</sup>

<sup>370</sup> AsHVL 7.1 §; HE 1994:304 s. 51. Asiasta myös Kanerva – Kuhanen 1995 s. 68–69.

AsHVL 9 §: ”Vuokrasopimuksen ehto, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi ei saa hakea kiinnitystä —, on mitätön.”

Kiinnityksen mahdollisuudesta Kasso (1997 s. 21) esittää seuraavaa: ”Vuokralaisella on oikeus hakea ”kiinnitys” vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi. Tätä oikeutta ei voida sopimuksella rajoittaa (9 §). Kyseeseen tulee maakaaren (540/1995) mukaan erityisen oikeuden kirjaaminen, joka voidaan kohdistaa vain kiinteistöön, sen määräosaan tai määräalaan tai kiinteistön käyttöoikeuteen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokratun huoneiston tulee olla kiinteistö, kuten omakotitalo tai osa siitä tai vastaava vuokramaalla oleva rakennus (kiinteistön käyttöoikeus) tai osa siitä. Tavallista asunto-osakeyhtiössä tai vastaavassa olevaa huoneistoa koskevan vuokrasopimuksen kirjaaminen erityisenä oikeutena yhtiön omistamaan kiinteistöön edellyttää mm. yhtiön suostumusta eikä sellaisia tämän vuoksi käytännössä juuri esiintyne.”

<sup>371</sup> HE 1994:304 s. 52.

<sup>372</sup> Kasso (1997 s. 20–21): ”— on aikaisemmin tehdyllä sopimuksella yleisten sopimus-oikeudellisten periaatteiden mukaan etusija. Huoneiston mahdollinen hallinta vaikuttaa kuitenkin tästä yleisestä säännöksestä poiketen. Jos toinen huoneiston vuokranneista on saanut huoneiston hallintaansa ennen toista, saa tämä pitää hallinnan itsellään riippumatta siitä, kumpi sopimus oli aikaisemmin tehty.— Tätäkin paremman etusijan saa se vuokralainen, jolla on vakuutena ”kiinnitys” eli jonka oikeus on kirjattu erityisenä oikeutena maakaaren (540/1995) mukaan.” Ks. myös Kanerva – Kuhanen 1995 s. 69.

Entä jos vuokralainen on siirtänyt ilman lupaa vuokraoikeutensa toiselle, joka on muuttanut asuntoon: Tuleeko vuokranantajan katsoa, että vuokrasuhde hänen ja asuntoon muuttaneen välille on syntynyt ja samalla katsoa, että vuokraoikeutensa luvattomasti siirtänyt on menettänyt vuokraoikeutensa? Kirjallisuudessa ei kantaa ole suoranaisesti otettu. Vuokra-

Kun vuokralainen poistuu vuokrakauden aikana asunnosta ja jättää vuokran maksamatta, jää vuokrasopimus yhä voimaan<sup>373</sup>. Vuokralaisella on oikeus halutessaan palata takaisin huoneistoon asumaan. Jos vuokranantaja on ehtinyt vuokrata asunnon uudelleen jollekin toiselle, kysymyksessä on kaksoisvuokraus. Tämä aiheuttaa hyvin tyypillisesti korvausvastuun. Se aiheuttaa myös sen, että vuokranantaja ei voi ryhtyä vuokraamaan huoneistoa uudelleen, vaikka vuokralainen olisikin poistunut huoneistosta ja lopettanut vuokranmaksun, vaan hänen täytyy odottaa, että vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen sekä häätötoimet on saatu suoritetuiksi kuten laki määrää, vaikka se veisi kauankin.<sup>374</sup>

Välityслиikkeen tulee varmistaa se, ettei kysymys ole kaksoisvuokrauksesta. Jos kaksoisvuokraustilanne on syntynyt välittäjän toiminnan seurauksena tai myötävaikutuksella, lienee riittävä peruste korvausvastuulle olemassa.

#### 2.4.0.4. Vuokralaisen saamien lupien selvittämättä jättäminen

Jos vuokralainen haluaa

- siirtää vuokraoikeutensa toiselle AsHVL 44 §:n mukaisella tavalla,
- jälleenvuokrata huoneiston toiselle (jälleenvuokralaiselle) AsHVL 10 luvun mukaisella tavalla tai
- ottaa vuokrayksioon alivuokralaisen AsHVL 11 luvun mukaisella tavalla<sup>375</sup>,

hän tarvitsee vuokranantajan luvan.

---

ongelmiin erikoistunut varatuomari Jari Pohjola (lakiasiaintoimisto Lainvoima Oy) katsoi (suullinen tieto tammikuussa 2000), että vastaukset kysymyksiin ovat myönteisiä.

Varhaisemman lainsäädännön kannasta asiaan ks. esim. Y. J. Hakulinen: Hallinnansaannin merkityksestä, kun sama esine on vuokrattu kahdelle, *Lakimies* 1937, s. 399–, erit. s. 403–405; Y. J. Hakulinen: *Velvoiteoikeus* I, 2. p., Helsinki 1965, s. 44, s. 46.

<sup>373</sup> KKO 1986 II 42: Vuokralaisena ollut opiskelija oli vuokraehtojen mukaisesti luovuttanut asunnon kesäksi vuokranantajan käyttöön. Syyslukukauden alussa hän ei ollut noutanut huoneiston avainta. Maksamattomia vuokria koskeneessa jutussa vuokralaisen menettelyä ei pidetty vuokrasopimuksen irtisanomisena.

<sup>374</sup> Poikkeuksena tähän on se, että vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vuokrasuhteen päättämisestä taikka että vuokranantaja saa vuokralaiselta (todistettavissa olevan, määräämiskäisessä sopimussuhteessa kirjallisen) suostumuksen huoneiston uudelleenvuokraamiseen. Niissä varsin yleisissä tapauksissa, joissa asunnosta poistunut vuokralainen on vuokranantajan tavoittamattomissa, ei vuokranantajan ole kuitenkaan mahdollista saada vuokralaiselta tällaista dokumenttia.

<sup>375</sup> Yksiötä suurempaan huoneistoon ei vuokranantajan lupaa tarvita; ks. AsHVL 11 luku; Godenhielm 1969 s. 236–237.

Jos siirronsaajan, jälleenvuokralaisen tai alivuokralaisen etsintä taikka asunnon etsintä siirronsaajaksi, jälleenvuokralaiseksi tai alivuokralaiseksi haluavalle toteutetaan asunnonvälityслиikkeen avustuksella, välittäjän tulee varmistaa, että vuokranantajan em. lupa on saatu. Jos välityслиike ei ole varmistanut vuokranantajan lupaa, eikä siirtäminen, jälleenvuokraus tai alivuokraus siksi toteudu, välittäjällä on vahingonkorvausvelvollisuus toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle.

#### 2.4.1. Vastuu toimeksiantajalle suoritusvirheestä

##### *Virhe vastuun edellytyksenä*

Toimeksiantaja ei yleensä ja täysin voi mitata välityслиikkeen työtä: heikko työn tulos on mahdollista viitata jonkin ulkoisen, ennakoimattoman tekijän syyksi. Tämä on syytä pitää mielessä, kun välittäjää yritetään vastuuseen virheestä.

Välityслиikkeen suorituksessa *toimeksiantajalle* on virhe, jollei se vastaa sitä, mitä VälitysL:ssä säädetään, tai sitä, mitä voidaan katsoa sovitun<sup>376</sup>. Määritelmä vastaa yleistä sopimusoikeudellista virheen käsitettä: välityслиikkeen ja toimeksiantajan suhdehan on tavanomainen sopimussuhde.

Sopimusoikeudellista virhettä määriteltäessä tulee siis ensiksi määritellä se, mitä voidaan katsoa sovitun eli mitä on säännelty sopimustekstissä ja VälitysL 7–12 §:ssä. Näin määräytyy suoritusvelvollisuus. Suoritus on siten virheellinen esimerkiksi silloin, kun välityслиike ei ole ryhtynyt suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen tai nimenomaisesti sovitun muun ajankohdan jälkeen tai kun liike on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa taikka antanut virheellisiä tietoja toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle. Suoritus on virheellinen myös silloin, kun se ei vastaa välityspalvelusta markkinoinnissa annettuja tietoja tai välityслиike ei ole tehnyt mitä on sovittu, esimerkiksi sopimuksen mukaisesti tarkistanut vuokralaisiksi haluavien asunnonhakijain luottotietoja.<sup>377</sup>

##### *Sopimuksen purku*

Kun välityслиikkeen suoritus on em. tavalla virheellinen ja virhe ei ole toimeksiantajan kannalta vähäinen, toimeksiantajalla on oikeus purkaa

<sup>376</sup> VälitysL 13.1 §.

<sup>377</sup> HE 2000:58 s. 18–19.



toimeksiantosopimus. Purkuoikeutta ei kuitenkaan ole sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen.<sup>378</sup>

### *Välityspalkkion alennus*

Toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välityслиikkeellä ei ole lainkaan oikeutta palkkioon tai kustannusten korvaukseen.<sup>379</sup>

Oikeus alennukseen ei edellytä, että välityслиikkeen virheellisestä menettelystä on aiheutunut toimeksiantajalle kustannuksia; ylimääräinen vaiva ja ajanhukka riittävät perusteeksi<sup>380</sup>.

### *Vahingonkorvaus*

VälitysL 13.3 §:n mukaan toimeksiantajalla on oikeus saada välityслиikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välityслиikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Korvausvastuussa on myös välityслиikkeen vastaava hoitaja VälityслиikeL 6 §:n nojalla.

Koska välittäjän vastuu toimeksiantajalle on sopimusvastuuta, todistustaakka on käännetty; se merkitsee, että *toimeksiantajan tulee osoittaa*

- kärsineensä vahinkoa sekä
- vahingon aiheutuneen välityслиikkeen menettelystä.

Vahingonkorvausvelvollisuudesta vapautuakseen *välityслиikkeen tulee osoittaa* – mikäli toimeksiantaja on kyennyt osoittamaan edellä mainitut seikat – menettelleensä huolellisesti.<sup>381</sup>

Koska kysymys on sopimusvastuusta, tämä vahingonkorvausvelvollisuus kattaa myös ns. puhtaan taloudellisen vahingon.

### *Kanteen vireillepano*

Kanne välityspalkkion tai kustannusten korvausten alentamiseksi tai poistamiseksi taikka vahingonkorvauksen saamiseksi on nostettava kauppa-kaaren 18:9:n nojalla yön ja vuoden kuluessa siitä, kun toimeksianto on päättynyt ja välittäjä on tehnyt tilityksen tehtävän hoitamisesta. Jos

<sup>378</sup> VälitysL 13.2 §.

<sup>379</sup> VälitysL 13.2 §.

Lain esitoissa ei otettu selvittävästi kantaa sanontaan 'mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen': se, miksi on korostettu mahdollista sopimista, kun alentaa voidaan vain todelliseen sopimukseen perustuvaa korvausta, jäänee vasta oikeuskäytännön myötä arvioitavaksi.

<sup>380</sup> HE 2000:58 s. 19.

<sup>381</sup> HE 2000:58 s. 10 ja s. 19.

toimeksiantaja panee asian vireille kuluttajavalituslautakunnassa<sup>382</sup>, kaup-  
pakaassa säädetty määräaika ei kuitenkaan kulu sinä aikana, kun asia on  
vireillä lautakunnan asuntokauppaosastolla; kanne voidaan nostaa tuo-  
mioistuimessa kuuden kuukauden kuluessa kuluttajavalituslautakunnan  
asuntokauppaosaston päätöksen antamisesta, vaikka yön ja vuoden määrä-  
aika päättyisi tätä aikaisemmin.<sup>383</sup>

#### 2.4.2. Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle

VälitysL 14 §:ssä säädetään: ”Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saa-  
da välityслиikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välityслиikkeen virheellinen  
menettely on hänelle aiheuttanut.” Myös välityслиikkeen vastaava hoitaja  
voi olla toimeksiantajan vastapuolelle korvausvastuussa: hänen vastuus-  
taan säädetään VälityслиikeL 6 §:ssä<sup>384</sup>. Nämä säännökset eivät rajoita toi-  
meksiantajan vastapuolen oikeutta vaatia (ja saada) vahingonkorvausta  
toimeksiantajalta<sup>385</sup>.

Välityслиike on menetellyt virheellisesti VälitysL 14 §:n tarkoittamalla  
tavalla, jos se ei ole täyttänyt lain mukaisia velvoitteitaan suhteessa toimek-  
siantajan vastapuoleen. Näitä velvoitteita asettavat VälitysL:ssa seuraavat  
säännökset:

- 7.1 §: ”Välityслиikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoi-  
sesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huo-  
mioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut.—”
- 9.1 §: ”Välityслиikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toi-  
meksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välityслиike tietää  
tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta  
taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.”
- 10.3 §: ”Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välityслиik-  
keen on esitettävä:  
1) selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuok-  
ralle perustuu; sekä

<sup>382</sup> Ainahan tämä ei ole mahdollista.

<sup>383</sup> L kuluttajavalituslautakunnasta (42/1978) 9c § (844/1994).

<sup>384</sup> VälitysL 14 §.

<sup>385</sup> HE 2000:58 s. 19.

2) asiakirja, joka osoittaa välityslikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa varausmaksu ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.”

- 11 §: Välityslikkeen on varmistauduttava toimeksiantajalta tai muuten saamiensa tietojen oikeellisuudesta ja oikaistava virheellinen tai puutteellinen tieto taikka ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.
- 12 §: ”Välityslikkeen on laadittava välityskohdetta koskeva sopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jos toisin ei sovita.”

Välittäjän vastuu määräytyy paitsi suhteessa toimeksiantajaan myös VälitysL 14 §:n mukaisesti tämän vastapuoleen *sopimusoikeudellista vastuuta koskevien periaatteiden mukaisesti*. Näin myös toimeksiantajan vastapuolen ja välityslikkeen välisessä suhteessa todistustaakka on – kuten sopimus-suhteissa yleensäkin – käännetty: on riittävää, että *toimeksiantajan vastapuoli osoittaa*,

- että hänelle on aiheutunut vahinkoa ja
- että vahinko on johtunut välityslikkeen menettelystä.

Vahingonkorvausvelvollisuudesta vapautuakseen *välityslikkeen tulee sitten osoittaa*, että se on menetellyt huolellisesti. Se, että kysymyksessä on myös välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välisessä suhteessa sopimusvastuu, vaikuttaa sitenkin, että tapauksessa, jossa virheellisestä menettelystä aiheutuu ns. puhdasta taloudellista vahinkoa toimeksiantajan vastapuolelle, ei vahingonkorvauksen saaminen siitä edellytä vahingonkorvauslain 5:1:ssä tarkoitettuja erittäin painavia syitä.<sup>386</sup>

Vahingonkorvausvastuun vanhentumiseen sovelletaan yleisiä vanhentumista koskevia säännöksiä; kauppakaaren 18 luku ei sisällä toimeksiantajan vastapuolta koskevia erityissäännöksiä.<sup>387</sup>

<sup>386</sup> HE 2000:58 s. 10.

<sup>387</sup> HE 2000:58 s. 20.

### 2.4.3. Välitysliekkeen ja toimeksiantajan takautumisoikeudet

#### 2.4.3.1. Välitysliekkeen takautumisoikeus toimeksiantajaan

Takautumisoikeutta käsittelee VältysL 15.1 §: ”Jos toimeksiantaja on tahallaan tai huolimattomuudesta antanut välitysliekkeelle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välitysliekkeelle sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolensa kannalta, välitysliekkeellä on oikeus vaatia 14 §:n nojalla maksamaansa korvausta toimeksiantajalta siinä määrin kuin se toimeksiantajan ja välitysliekkeen huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu huomioon ottaen harkitaan kohtuulliseksi.”

Tyypillisiä seikkoja, joilla toimeksiantajan olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä, ovat sellaiset kohdetta tai sen lähiympäristöä koskevat seikat, jotka aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, alentavat kohteen arvoa taikka heikentävät sen käytettävyyttä, kuten putki- tai julkisivuremontti taikka kaavoituksen muuttuminen<sup>388</sup>.

Välitysliekkeellä ei ole aina oikeutta saada toimeksiantajalta koko suorittamaansa korvaussummaa: VältysL 15.1 §:n mukaan välitysliekkeellä on oikeus saada vain summa, joka harkitaan kohtuulliseksi huomioon ottaen toimeksiantajan ja välitysliekkeen huolimattomuuden laatu ja toimeksiantajan saama etu. Mitä moitittavampaa välitysliekkeen velvollisuuksien laiminlyönti on sitä pienempi osa korvatusta summasta liekkeellä on takautumisoikeuden nojalla oikeus saada toimeksiantajalta. Jos välitysliekkeen velvollisuuksien laiminlyönti on ollut lievää ja samalla toimeksiantajan menettely on ollut tahallista ja toimeksiantaja on myös hyötynyt menettelystään esimerkiksi korkeampana vuokrana, välitysliekkeellä voi olla oikeus saada toimeksiantajalta suorittamansa korvausmäärä kokonaisuudessaan. Välitysliekkeen huolimattomuuden laadun arvioimiseen vaikuttaa mm. se, onko asian selvittäminen VältysL 7 §:n mukainen ammattitaitovaatimus huomioon ottaen kuulunut ensisijaisesti välitysliekkeelle. Välityslieki ei siis voi vapautua lopullisesta vastuustaan turvautumalla vain toimeksiantajalta saamiinsa tietoihin.<sup>389</sup>

Onko välitysliekkeen vastaavalla hoitajalla takautumisoikeutta siitä korvauksesta, jonka hän on maksanut VältysliekeL 6 §:n perusteella? – Tähän

<sup>388</sup> HE 2000:58 s. 20.

<sup>389</sup> HE 2000:58 s. 20.

kysymykseen ei VälitysL 15.1 § anna myönteistä vastausta. VälitysL 14 §:ssä – johon 15.1 §:ssa viitataan – vain todetaan: ”Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain 6 §:ssä.” Välitysliikkeen vastaavan hoitajan takautumisoikeudelle ei perustetta em. lainkohtien nojalla ole. Kuitenkin oikeuskäytännössä saatetaan omaksua ilman lain tukea se kanta, että myös vastaavalla hoitajalla on takautumisoikeus.

#### 2.4.3.2. Toimeksiantajan takautumisoikeus välitysliikkeeseen

Jos toimeksiantaja on välitysliikkeen virheen vuoksi joutunut suorittamaan vahingonkorvausta vastapuolelleen, on toimeksiantajalla VälitysL 15.2 §:n mukaan oikeus saada korvaus välitysliikkeeltä siitä osasta maksamaansa korvausta, joka olisi jäänyt välitysliikkeen vastuulle VälitysL 15.1 §:n nojalla. Sanatarkasti VälitysL 15.2 § kuuluu seuraavasti: ”Toimeksiantajalla, joka välitysliikkeen suorituksessa olevan virheen johdosta on maksanut korvausta vastapuolelleen, on oikeus vaatia maksamaansa korvausta välitysliikkeeltä siinä määrin kuin välitysliike 1 momentin mukaan olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välitysliikkeeltä.”

Tämän takautumisoikeutta koskevan säännöksen tarkoituksena on johdattaa siihen, että toimeksiantajan ja välitysliikkeen keskinäiseen vastuunjakautumiseen ei vaikuta, hakeeko toimeksiantajan vastapuoli korvausta välitysliikkeeltä vai toimeksiantajalta vai yhteisvastuullisesti näiltä molemmilta.<sup>390</sup>

#### 2.4.4. Vastuu vuokraoikeuden siirtämisestä

Vuokraoikeuden siirtäminen liittyy hyvin usein määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Osapuolet ovat halunneet tehdä määräaikaisen sopimuksen eikä siis toistaiseksi voimassaolevaa sopimusta, sillä täten vuokralainen voi paremmin varmistua siitä, ettei häntä irtisanota yllättäen asunnosta<sup>391</sup>, ja siitä, ettei vuokra muutu yllättäen. Vuokranantaja puolestaan hyötyy mää-

<sup>390</sup> HE 2000:58 s. 20

<sup>391</sup> Tähän varmuuteen on kuitenkin poikkeuksena se, että vuokranantaja voi saada tuomioistuimelta AsHVL 55.3 §:n mukaisen luvan irtisanomiseen. Ks. luku 2.4.0.2.

räaikaisuudesta siksi, että asunto ei jää vuokralaisen suorittaman irtisanomisen jäljiltä ilman vuokralaista sellaisena vuodenaikana, jolloin uutta vuokralaista on vaikea löytää. Vuokranantaja hyöttyy myös sen vuoksi, ettei hänen tarvitse etsiä uutta vuokralaista ja hoitaa vuokralaisen vaihtamisesta aiheutuvia toimenpiteitä liian usein tai sellaisena ajankohtana, joka on hänelle epäsovelias. Myös huoneiston kuntoon liittyvä riski pienenee: vuokralainen saattaa vahingoittaa nopeastikin asuntoa siten, että se joudutaan remontoimaan. Kun vuokra-aika sovitaan määräajaksi, ei remontista aiheutuvan kustannuksen odotettava määrä yhtä vuokrakuukautta kohti ole niin suuri kuin lyhytaikaisissa vuokrasuhteissa. Vielä on mahdollista, että vuokranantaja tarvitsee asuntoa tietyssä hetkenä vaikkapa asuttavaksi tai myytäväksi: tällöin määräajasta sopimusta ei voida vuokralaisen vaatimuksesta jatkaa edes oikeuden päätöksellä<sup>392</sup>. Vuokrasuhteen pituus on siis ennustettavampi kuin toistaiseksi voimassaolevissa sopimuksissa. Molemmat vuokrasopimuksen osapuolet – niin vuokralainen kuin vuokranantajakin – hyöttyvät siitä, että asunnon tai vuokralaisen vaihtamisesta aiheutuvat transaktiokustannukset yhtä vuokrakuukautta kohti alenevat.

On kuitenkin mahdollista, että vuokralaisen asumistarve päättyykin yllättäen aiemmin kuin määräaika. Silloin hänellä on vain muutamia, AsHVL 55.2 §:ssa mainittuja, mahdollisuuksia irtisanoa vuokrasopimus, ja tämäkin irtisanominen vaatii tuomioistuimen päätöksen. Helpompi tapa irrottaa vuokrasopimuksesta on anoa vuokranantajalta lupaa vuokraoikeuden siirtämiseen toiselle. Jos vuokranantaja antaa luvan<sup>393</sup>, siirtäminen on toteutettavissa po. luvassa esitettyjen ehtojen rajoissa siten kuin AsHVL 44 §:ssä säädetään. Vuokralainen kantaa riskin siitä, että uusi vuokralainen löytyy, ja hän huolehtii luvan ehtojen mukaisesti kaikista tehtävään liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista: vuokranantajalle ei kustannuksia saa aiheutua. Vuokralainen (siirtäjä) voi tietenkin 'ulkoistaa' nämä toimen-

<sup>392</sup> Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen vuokranantajan puolelta voidaan julistaa tehottomaksi AsHVL 56 §:n pakottavan säännöksen nojalla tai muuttopäivää voidaan tuomioistuimen päätöksellä siirtää AsHVL 69.2 §:n nojalla jopa vuodelle. Käytännössä kumpikin näistä on yksittäistapauksissa osoittautunut varsin huonosti ennakoitavaksi: vuokranantaja ei varmuudella kykene ennakolta tietämään, päättyykö vuokrasuhde irtisanomisen seurauksena vai ei, ja tämän vuoksi hänen kannattaa vain harvoin vastustaa vuokralaisen vaatimusta vuokrasuhteen jatkamiseksi.

<sup>393</sup> Tällainen lupa on mahdollista antaa jo vuokrasopimuksella joko ehdollisena tai ehdottomana. Ehdoton lupa ei tällöinkään ole kuitenkaan suositeltava, sillä sen avulla vuokralainen voisi osoittaa uudeksi vuokralaiseksi (siirronsaajaksi) lähes kenet tai minkä tahansa riippumatta velkaisuudesta, työpaikasta tai mistään muustakaan. Tuskin yksikään vuokranantaja suostuu siihen, että ainoa vuokralaisen velvollisuudesta vastuullinen henkilö on näin hänelle täysin tuntematon.

piteet asunnonvälittäjälle, ja usein vuokranantajan antamassa luvassa edellytetäänkin, että nimenomaan tietty välittäjä etsii siirronsaajan, jonka taustatiedot huolellisesti selvitetään.

Vuokraoikeuden siirtämisessä asunnonvälittäjän välityksellä siirtäjä eli 'vanha' vuokralainen sekä siirronsaaja eli 'uusi' vuokralainen (asunnonhakija) ovat toimeksiantaja ja toimeksiantajan vastapuoli. Vuokranantaja ei ole sen paremmin toimeksiantaja kuin toimeksiantajan vastapuolikaan; hänhän vain antaa ehdollisen tai ehdottoman suostumuksensa siirtämiselle ja jää sitten enintään tarkkailemaan, mitä tapahtuu vai tapahtuuko mitään.

VälitysL käsittelee välitysliikkeen ja välitysliikkeen vastaavan hoitajan vastuuta vain toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle; VälitysL 7.1 §:ssa säädetään: "Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä — ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut." Tarkemmin vastuusta toimeksiantajalle säädetään VälitysL 13 §:ssä ja toimeksiantajan vastapuolelle VälitysL 14 §:ssä. Sen sijaan laki vaikenee vastuusta vuokranantajalle tai huoneiston omistajalle (tai asunto-osakeyhtiölain mukaiselle haltijalle); kuitenkin tällaiselle saattaa välittäjän virheestä tai laiminlyönnistä aiheutua merkittävää vahinkoa. Tällöin välitysliikkeen vastuuta ehkä korkeintaan voidaan perustella sillä, ettei vahinkoa aiheuttava välitystoiminta ole VälitysL 7.1 §:ssa edellytetyn 'hyvän välitystavan' mukaista.

Samoin VälitysL 8 ja 9 §:n säännökset tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle eivät koske po. tapauksessa vuokranantajaa (omistajaa, haltijaa).

Toisena laissa sivuutettuna ongelmana on se, että asunto, jonka siirronsaaja on löytänyt välitysliikkeen kautta, ei ehkä olekaan näin vuokrattavissa. Laki ei näet nimenomaisesti edellytä, että välittäjän tulisi tiedottaa asunnonhakijalle, mihin siirtämisen kohteena oleva vuokraoikeus perustuu. Tällainen nimenomainen säännös ei ilmeisesti kuitenkaan ole tarpeellinen, sillä välitysliikkeen ja välitysliikkeen vastaavan hoitajan vastuu voidaan perustaa VälitysL 7-9 §:n mukaisen tiedonantovelvollisuuden rikkomiseen sekä VälitysL 13 tai 14 §:n mukaiseen vastuusäännökseen. Voidaan kuitenkin perustellusti kysyä, miksi lainsäätäjä on jättänyt vuokraoikeuden siirtämiseen liittyvät tapaukset VälitysL 10.3 §:n ulkopuolelle; onko lainsäätäjä tällä halunnut ilmaista, että 10.3 §:n mukainen velvollisuus<sup>394</sup> ei koske siirtämistä, jolloin ei myöskään säännöksen analoginen soveltami-

<sup>394</sup> VälitysL 10.3 §: "Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välitysliikkeen on esitettävä:

1) selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu —"

nen tulisi kyseeseen. Perustetta sille, miksi lainsäätäjä olisi ajatellut näin argumentoimatta asiaa edes lain esitöissä, on vaikea keksiä.<sup>395</sup>

Välitysliikkeen tulisi toki toimittaa yksi kappale vuokranantajalle siitä sopimuksesta, jolla vanha vuokralainen (siirtäjä) siirtää vuokraoikeutensa uudelle vuokralaiselle (siirronsaajalle). Tähän ei laki kuitenkaan velvoita sen paremmin välittäjää kuin siirtäjää tai siirronsaajaakaan. Sen jälkeen, kun vuokranantaja antaa suostumuksensa vuokraoikeuden siirtämiseen, ei hänellä ole lakiin perustuvaa oikeutta saada tietää, kuka on uusi vuokralainen eli kenen vastuulla on maksaa vuokra, kuka on vastuussa asunnon kunnosta, kenelle vuokrasuhdetta koskevat vuokranantajan tiedotteet tulee lähettää ja kenelle tulee vuokrasuhteen päättyessä palauttaa vakuus. – Välittäjä on avainasemassa siinä, että tästä lainsäätäjän huomiotta jättämisestä informoidaan (varoitetaan) vuokranantajaa, ja siitä, että em. tiedot annetaan vuokranantajalle sellaisella asiakirjalla, jonka perusteella vuokranantajalla on myös oikeus vaatia saatavaansa. Ellei välittäjä kuitenkaan tee näin, ei vuokranantajalla ole lakiin perustuvaa oikeutta vaatia välittäjältä mitään.<sup>396</sup>

<sup>395</sup> Sen sijaan huoneiston jälleenvuokrauksessa ja alivuokrauksessa ensivuokralainen ja alivuokranantaja ovat vuokranantajaan verrattavassa asemassa, joten vuokraoikeuden siirtämisestä koskevat ongelmat eivät koske näitä tapauksia.

<sup>396</sup> Vuokranantajan edun mukaista on kirjata vuokraoikeuden siirtämistä koskevaan suostumukseen eräänlainen 'veto-oikeus' eli vuokranantajan oikeus olla hyväksymättä yksilökohtaisesti siirronsaajaksi ehdotettua henkilöä. Muussa tapauksessahan siirtämistä koskeva suostumus on jo sellaisenaan vuokranantajaa sitova. Jos suostumukseen sisältyy 'veto-oikeus', vuokranantaja joutuu tietenkin antamaan vielä uuden suostumuksen siitä, että hän hyväksyy ehdotetun siirronsaajan. Ilman tällaista suostumusta ei siirtäminen ole mahdollista.

Ellei vuokranantajan suostumuksen ehdoista pidetä kiinni, ei siirtäminen tietenkään sido vuokranantajaa; kysymys on vuokraoikeuden luvattomasta siirtämisestä, mistä seuraa vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus sekä oikeus vahingonkorvaukseen. – Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole tässäkään tapauksessa oikeutta vaatia korvausta välittäjältä, sillä hänhän ei ole toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena.



## 2.5. Vuokranvarausmaksu, vuokraennakko, vakuus ja vuokravakuus

### 2.5.1. Vuokranvarausmaksu

Vuokranvarausmaksu on VälitysL:n tarkoittamassa mielessä vuokranantajan tekemän toimeksiannon mukaisesti maksettava rahasumma, jonka tarkoituksena on varata maksajalle oikeus tehdä vuokrasopimus<sup>397</sup>.

Välitysliike saa ottaa vuokraustarjouksen tehneeltä asunnonhakijalta vuokranantajan lukuun varausmaksun, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Sen jälkeen kun välitysliike on vastaanottanut varausmaksun, se ei saa ottaa keneltäkään muulta vuokraustarjousta tai varausmaksua ennen kuin em. varausmaksu on palautettu tai on käynyt selväksi, että varausmaksu jää toimeksiantajan (tässä siis vuokranantajan) hyväksi.<sup>398</sup>

Välitysliikkeen tulee varausmaksua vastaanottaessaan huolehtia siitä, että asunnonhakijan tekemästä vuokraustarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot (kun asunnonhakija on toimeksiantajan vastapuoli) ja mahdollinen ehto varausmaksun menettämisestä. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta.<sup>399</sup>

VälitysliikeL 11 §:n mukaan välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista, ja asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä ”muulla luotettavalla tavalla”.

VälitysL 19 §:n mukaan vilpittömässä mielessä olevan vuokra-asunnon hakijan välitysliikkeelle suorittama varausmaksu on pätevä toimeksiantaja-

<sup>397</sup> HE 2000:58 s. 21.

<sup>398</sup> VälitysL 16.1 ja 18 §.

VälitysL 16.1 § on kirjoitettu seuraavaan muotoon: ”— saa välitysliike ottaa tarjouksen tekijältä —, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu.” Kyseessä ei siis ole kieltonormi vaan salliva normi. Säännöksestä ei ilmene, merkitseekö salliminen, että muu on kiellettyä. Jos säännöksessä olisikin käytetty sanontaa ”— vain, jos —”, olisi ongelma tältä osin ratkennut. On kuitenkin huomattava, että jos tarkoituksena olisi ollut sallia varausmaksu kaikissa tapauksissa, olisi säännökseen tuskin kirjoitettu sivulausetta ”jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu”. —Ongelma jää näillä argumenteilla (ainakin toistaiseksi) ratkaisemattomaksi.

On huomattava, että VälitysL 16.1 §:ssa kielletään ottamasta yhden maksun vastaanottamisen jälkeen keneltäkään *muulta* tarjousta tai maksua. Näin on siis mahdollista esimerkiksi vaatia samalta henkilöltä lisämaksua.

<sup>399</sup> VälitysL 16.2 ja 18 §.

Kun asiakirjassa on ”mahdollinen ehto varausmaksun menettämisestä”, on ongelma, kuka päättää, tuleeko tämä ”mahdollinen ehto” noudatettavaksi (todelliseksi) ehdoksi.

na olevaa vuokranantajaa kohtaan; hakijan katsotaan täyttäneen suoritusvelvollisuutensa asianmukaisesti, vaikka välitysliike ei toimittaisi saamaansa suoritusta edelleen toimeksiantajalle (vuokranantajalle), paitsi jos asunnonhakija tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että välitysliike ei ollut oikeutettu vastaanottamaan maksua tai että se ylitti toimivaltuutensa. Tässä viimeksi mainitussa tilanteessa ei varausmaksun suorittanut saa maksusuoja. Toimeksiantajana olevan vuokranantajan kannalta säännös merkitsee, että saadakseen varausmaksun toimeksiantajan (vuokranantajan) tulee nostaa kanne välitysliikettä vastaan, jos välitysliike ei vapaaehtoisesti toimita saamaansa suoritusta toimeksiantajalle.<sup>400</sup> Lainvalmistelun mukaan riski oli kohtuullista asettaa näin toimeksiantajalle, koska hän voi välitysliikettä valitessaan kiinnittää huomiota liikkeen luotettavuuteen. Niiden tapausten osalta, joissa toimeksiantajana oleva vuokra-asunnon hakija suorittaa varausmaksun, ei kuitenkaan pidetty asianmukaisena, että riski olisi vuokranantajalla, koska toimeksiantajan vastapuolena tällä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa toimeksisaajan valintaan. Jos toimeksisaaja (välitysliike) osoitautuu epäluotettavaksi, tulee riskin olla esitöiden mukaan sillä, joka on valinnut toimeksisaajan.<sup>401</sup>

Jos välitysliike on ottanut asunnonhakijalta, joka ei ole toimeksiantaja, varausmaksun, mutta tarjoukseen otetut ehdot eivät toteudu, tai jos vuokranantaja ei hyväksy tarjousta, välitysliikkeen on VälitysL 17 §:n mukaan palautettava varausmaksu viipymättä. Jos vuokranantaja on hyväksynyt tarjouksen, mutta vuokrasopimusta ei sitten synnykään vuokranantajasta johtuvasta syystä, välitysliikkeen on palautettava varausmaksu viipymättä tarjouksen tekijänä olevalle asunnonhakijalle siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu vuokranantajalle.<sup>402</sup> Jos vuokrasopimusta ei synny tarjouksen tekijänä olevasta asunnonhakijasta johtuvasta syystä ja varausmaksu jää vuokranantajalle, saa välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen mukaan tuleva osuus olla enintään puolet tästä varausmaksusta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrä.<sup>403</sup>

Kasso suosittelee, että ennen vuokrasopimuksen tekoa tulee välttää varausmaksun luovuttamista toiselle osapuolelle ilman vakuutta; välitysliikkeen tuleekin säilyttää varausmaksu mieluiten asiakasvaratilillään, kunnes selviää, syntyykö vuokrasopimus.<sup>404</sup>

<sup>400</sup> HE 2000:58 s. 22.

<sup>401</sup> HE 2000:58 s. 9.

<sup>402</sup> VälitysL 17.1 ja 18 §; HE 2000:58 s. 21.

<sup>403</sup> VälitysL 17.2 ja 18 §.

<sup>404</sup> Kasso 2001 s. 186.

## 2.5.2. Vuokraennakon, vakuuden ja vuokravakuuden mitoitus

Vuokranantaja voi pyrkiä varautumaan vuokralaisen maksuhäiriöitä vastaan vaatimalla vuokraennakkoa (ennakkovuokraa), vakuutta tai vuokravakuutta. Vuokraennakkoa voidaan käyttää myös yhdessä joko vakuuden tai vuokravakuuden kanssa. Vakuutta voidaan käyttää myös toisinpäin eli maksajana onkin vuokranantaja: vuokralainen saa tällöin tiettyä varmuutta vuokranantajastaan.

Vuokraennakon, vakuuden ja vuokravakuuden osalta asunnonvälittäjän rooli tulee esille erityisesti silloin, kun vuokrasopimuksen (potentiaalisilla) osapuolilla on tarve tallettaa tällainen raha.

### *Vuokraennakko eli ennakkovuokra*

Vuokranantaja voi tehdä vuokralaisen kanssa sopimuksen siitä, että vuokrasuhteen alkaessa vuokraa maksetaan yhden vuokranmaksukauden vuokraa enemmän<sup>405</sup>. Tällöin tämä yhden vuokranmaksukauden vuokran määrän ylittävä osa on *vuokraennakkoa eli ennakkovuokraa*. Laki ei aseta estettä vuokraennakolle muuten kuin vaatimalla AsHVL 36.1 §:n mukaan sitä, että menettelyyn on erityinen syy, sitä, että ennakko asetetaan vuokrasuhteen alkaessa, ja sitä, että enimmäismäärä vuokraennakkoa on kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä<sup>406</sup>. Poikkeuksena tähän on, että vuotta lyhyemmäksi tehdyissä määräaikaissä sopimuksissa voidaan koko vuokra sopia maksettavaksi etukäteen.

<sup>405</sup> AsHVL 36.1 §: ”Vuokrasopimusta tehtäessä voidaan erityisestä syytä sopia vuokraa suoritettavaksi ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta. Ehto, jonka mukaan vuokralaiselle vuokrasuhteen aikana saadaan asettaa velvollisuus maksaa vuokraa ennakolta, on mitätön. Vuokralainen saa kuitenkin aina maksaa vuokraa ennakolta useammalta vuokranmaksukaudelta kuin on erääntynyt.” – Nykyisten pankkipalvelujen mahdollistaessa vuokranmaksun maksumääräystä myöhemmin on ehkä aiheellista tarkistaa tätä säännöstä.

<sup>406</sup> AsHVL 36.2 §: ”Ehto, jonka mukaan vuokralaisen on suoritettava vuokraa ennakolta pidemmältä ajalta kuin kolmelta kuukaudelta tai, jos vuokranmaksukausi on sitä pitempi, yhdeltä vuokranmaksukaudelta, on mitätön.” Jos siis sovittu määrä on tässä säännöksessä mainittua suurempi, ehto on mitätön, jolloin vuokraennakon suuruus ei ehkä olekaan säännöksen mainitsema enimmäismäärä vaan 0 euroa; siihen, kumman suuruinen ennakko on, säännös ei anna yksiselitteistä vastausta. On kuitenkin huomattava, että vuokralainen voi vapaaehtoisesti, ilman sopimuksella edellytettyä, maksaa vuokraa etukäteen haluamansa määrän.

Kasson (1997 s. 35) empiirisen tiedon mukaan silloinkin, kun vuokranmaksukauden pituuden vuoksi olisi mahdollista periä kolmen kuukauden vuokraa suurempikin ennakko ”[k]äytännössä enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava ennakko on kuitenkin tavallisin”.

Vuokraennakon merkitys vuokrasuhteen aikaisen vuokranmaksun ajoitukselle on laissa määrittelemätön: laissa ei määritellä, onko vuokraennakko vuokrasuhteen ensimmäisten kuukausien vuokranmaksuksi, viimeisten kuukausien vuokranmaksuksi, vai onko vuokraennakko joustovara vuokrasuhteen aikaisten vuokranmaksun epäsäännöllisyyksien tasoittamiseksi (ns. vuokrahäiriöpuskuri)<sup>407</sup>. Selvää kuitenkin on, ettei ennakkovuokra ole ylimääräistä vuokraa. AsHVL:n esitöissä kirjoitettiin: ”Vuokraa voitaisiin ennakolta periä siten, että sitä on koko ajan maksettuna vuokranmaksu-kausiin nähden etupainoisesti, jolloin ennakkovuokralla on myös vakuuden luonne. Sopia voitaisiin myös siten, että vuokraa suoritetaan tietyltä vuokranmaksukaudelta etupainoisesti, jonka jälkeen tilanne tasataan ja siirrytään suorittamaan vuokranmaksukausittain.”<sup>408</sup> Ennakkovuokra toimii siis vuokravakuuden tavoin, jos vuokra maksetaan koko vuokrasuhteen ajan etupainoisesti. Mahdollista on myös, että ennakkovuokraa pidetään suorituksena ensimmäisten vuokranmaksukausien vuokrasta, jolloin vuokranantajan haltuun ei jää kyseisten vuokranmaksukausien kuluttua myöhempiin kausiin kohdistuvia vuokria.<sup>409</sup>

Ennakkovuokraa ei voida käyttää huoneiston vahinkojen kattamiseen; kuitenkin ennakkovuokran käyttäminen kuittaukseen on eri asia. Vuokrasopimusta tehtäessä on mahdollista tosin sopia siitä, ettei ennakolla kuittaaminen ole mahdollista<sup>410</sup>.

### *Vakuus ja vuokravakuus*

Vakuudesta on AsHVL:ssa säädetty ennakkovuokraa tarkemmin. Kummankin sopijapuolen hyväksi voidaan sopia annettavaksi vakuus sen varalta, että sopijapuoli ei pysty täyttämään velvoitteitaan<sup>411</sup>. Vuokrasopimukseen voidaan *de facto* rinnastaa osittain vakuudettomaan luottosopimuk-

<sup>407</sup> Tästä voidaan – ja on suositeltavaa – sopia aina silloin, kun ennakkovuokrasta sovitaan.

<sup>408</sup> HE 1994:304 s. 68.

Kasso (1997 s. 34–35) esittää suosituksenaan: ”Jos ennakosta halutaan sopia, olisi vuokrasopimusta tehtäessä aiheellista sopia myös siitä, kuinka ennakko palautetaan. Usein osapuolet sopivat asian siten, että ennakkovuokra käytetään vuokrasuhteen päättyessä viimeisten vuokranmaksukausien vuokran maksamiseen. Vuokralainen saa tällöin tavallaan vapaakuukausia sen mukaan, kuinka monelta kaudelta ennakkoa on maksettu. Tällöin ennakolla on myös vuokravakuuden piirteitä. Sopiminen ennakon käyttämisestä tai palauttamisesta on tärkeää myös sen vuoksi, että vuokralaiselle ei mahdollisesti aiheudu tarpeettomia menetyksiä vuokranantajan vaihtuessa.”

<sup>409</sup> Halila – Hemmo 1996 s. 224.

<sup>410</sup> AsHVL 9 §:n mukainen rajoitus, jolla rajoitetaan mahdollisuuksia sopia kuittaamisesta, koskee vain vuokralaisen oikeutta: ”Vuokrasopimuksen ehto, — että vuokralaisella ei ole oikeutta kuitata vuokraa vastasaatavallaan, on mitätön.”

<sup>411</sup> Kasson (1997 s. 21) mukaan *tavallisimmin* vakuutta käytetään *laiminlyödyn vuokran kattamiseen*.

seen. Vakuutta koskeva AsHVL 8.1 § kuuluu seuraavasti: ”Kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon<sup>412</sup> varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan, voidaan sopia. Jos vakuutta ei sovituksessa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus. Oikeutta purkaa sopimus ei kuitenkaan ole, jos vakuus on asetettu ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista.”

Vakuuden voi antaa kumpi tahansa vuokrasopimuksen tekijöistä toisen sopimuspuolen saatavan turvaamiseksi<sup>413</sup>.

Vakuudesta on erotettava vielä *vuokravakuus*, joka on vakuus vain maksamattomien vuokrien kattamiseksi. Sitä ei siis ole tarkoitettu kattamaan asunnolle (ja siihen liittyville muille vuokrakohteille) aiheutettuja vahinkoja.<sup>414</sup> Sen sijaan vakuus kattaa maksamattomien vuokrien lisäksi myös näitä vahinkoja.

Vuokravakuuden käyttämistä ei voida millään edellytyksin suositella: se ei lisää vakuuksien kokonaismäärää<sup>415</sup>, ja se on käyttööminaisuuksiltaan suppeampi kuin vakuus. Se ei siis tuo mitään etua vakuuteen nähden. ’Vuokravakuus’ olisi siis syytä poistaa vuokrasopimuksissa käytettävien termien joukosta<sup>416</sup>.

Vakuudet ja vuokravakuudet ovat määrältään rajoitettuja. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat AsHVL 8 §:n mukaan sopia enintään kolmen kuukauden vuokran suuruudesta vakuudesta<sup>417</sup> siltä varalta, että vuokrat jäävät maksamatta tai että asuntoa (tai asuntoon liittyvää muuta vuokra-

<sup>412</sup>Tästä lainsäädännöksestä on huomattava myös, että lainsäätäjä kutsuu vahingoksi kaikkea sitä, mikä aiheutuu velvollisuuksien laiminlyönnistä. Ks. luku 2.3.1.

<sup>413</sup> Halila ja Hemmo (1996 s. 225) kirjoittivat, että ”käytännössä vuokralaisten antamat vakuudet ovat selvästi yleisempiä”.

<sup>414</sup> Eron oleellisuuden ja merkityksen toi korostetusti esille Suomen Vuokranantajat ry:n toiminnanjohtaja Virpi Hienonen Aamulehden haastattelussa 1.4.2001 (s. C 49).

Vuokravakuudellakin voidaan tietenkin *kuitata* huoneistolle aiheutettuja vahinkoja silloin, kun se on rahana vuokranantajan hallussa. On tosin mahdollista sopia, ettei vuokranantajalla ole oikeutta kuittaamiseen.

<sup>415</sup> Jos vakuuden asemassa olevan rahan kokonaismäärä halutaan mahdollisimman suureksi, tulisiikin sopia sekä vakuuden että vuokraennakon yhtäaikaisesta käyttämisestä; sen sijaan vuokravakuus ei lisää vakuuksien kokonaismäärää.

On kuitenkin muistettava, että AsHVL 36.1 §:n mukaan vuokraennakon käyttämiselle tulee olla erityinen syy.

<sup>416</sup> Sama koskee termejä ’vuokratakuu’ ja ’takuuvuokra’, joiden merkitys on epäselvä ja siksi sopimusehtona ehkä yllätyksellinenkin.

<sup>417</sup> Vakuus tai vuokravakuus voi olla muutakin kuin rahaa. Muun kuin rahan arvostaminen on tällöin erityisen vaikeaa, jotta kyetään pysyttelemään ’kolmen kuukauden vuokrien’ rajoituksen puitteissa.

kohdetta) vahingoitetaan enemmän kuin mikä kuuluu asunnon normaaliin tai sovittuun asumisesta johtuvaan kulumiseen.<sup>418</sup> Tämä kolmen kuukauden aikaraja on AsHVL 8.2 §:ssa esitetty hyvin jyrkästi: ”Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön.”<sup>419</sup> Jos siis sopimuksessa on mainittu esimerkiksi 2000 euron vakuudesta ja 500 euron kuukausivuok-

<sup>418</sup> HE 1994:304 s. 22–23: ”Vakuus annetaan sopimusehtojen täyttämiseksi yleensä tai tietyn sopimusehdon tai muun yksilöidyn veloitteen täyttämiseksi. Vakuus on lähtökohdaisesti toissijainen veloitteen täyttämiskeino. Vakuutta ei saa käyttää ollenkaan, jos veloitteen, jonka täyttämiseksi se on annettu, lain- tai sopimuksenmukaista täyttämistä ei laiminlyödä. Jos sellaista laiminlyöntiä sopimussuhteen päättyessä ei ole, on vakuus annettava kokonaan takaisin. —Vakuus on annettava, jos sen käyttämiseen ei ole perusteita, takaisin vuokrasuhteen päättyttyä. Mutta siitä voidaan sopia, milloin vakuus vuokrasuhteen päättyttyä on viimeistään annettava takaisin, samoin kuin siitä, miten selvitetään ja todetaan, että vakuutta on nyt tarpeen käyttää tai tarvetta siihen ei ole, jolloin se palautetaan.”

<sup>419</sup> Tämä säännös syntyi Eduskunnan ympäristövaliokunnassa muutoksena HE 1994:304:een (Ympäristövaliokunnan mietintö 1994/24 s. 5).

Ilmeisesti kolmen kuukauden vuokralla tarkoitetaan kolmen kuukauden nimellivuokraa, jolloin siis vuokran määrään ei lasketa vuokranantajan saamaa vakuuden tuottoa. Tämä kanta ei kuitenkaan ole varma, sillä sillä ei ole oikeuskäytännön tukea.

Halila ja Hemmo (1996 s. 225) esittävät osuvasti vakuuden AsHVL 8.1 §:n mukaisesta kohtuullisuusedellytyksestä: ”Vakuuden kohtuullisuutta arvioitaessa lähtökohdaksi otetaan vahinko, joka vakuuden antajan sopimusrikkomuksesta voi aiheutua. Vuokralaisen vuokranmaksun laiminlyönti oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. Vuokranantajaa uhkaava vahinko käsittää tällöin vuokrat siltä ajalta, joka kuluu sopimuksen purkamiseen ja siihen mahdollisesti liittyvään häätöön.” Edelleen Halila ja Hemmo mainitsevat AsHVL 8.2 §:n säännöksen, että ehto, jonka mukaan sopijapuolen olisi annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokraa vastaava vakuus, on mitätön, ja jatkavat (ibid.): ”Kun tätä lyhyemmän ajan vuokria vastaava vakuus ei juuri voine olla kohtuuton, lainkohdan kohtuullisuusedellytykselle ei jää mainittavaa merkitystä.”

Jarmo Tuomiston (Vuokranantaja ja vuokralaisen konkurssi, Tampere 1991, s. 126) mukaan vakuutta koskevaa säännöstä tulkittiin erään aiemman lainsäädäntöhankeen, HE 1984:127:n, perusteluissa niin, että esimerkiksi maksujen laiminlyönnin varalta asetettavan vakuuden kohtuullisuus määräytyy lähinnä sopimuksen purkamiseen ja häätämismenettelyyn kuluvan ajan mukaan. Tuomisto viittaa (1991 s. 127 alav.) HE 1984:127:een (Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta) (s. 70–71), jossa purkamiseen ja häätämiseen on arvioitu kuluvan 2–3 kuukautta, asiantuntijoiden lausuntoihin lakivaliokunnalle (s. 101), jossa purkamiseen ja häätämiseen on arvioitu kuluvan 3–4 kuukautta sekä Ympäristöministeriön vastineeseen lakivaliokunnalle (s. 100). Tuomisto viittaa myös HE 1990:59:een (Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta) (s. 30–31), jossa asumisoikeussopimuksen purkamiseen ja asukkaan häätämiseen on oletettu kuluvan noin 2–5 kuukautta.

Vakuuksien tarpeesta on vuosien mittaan esitetty monenlaisia muitakin käsityksiä. Yksi huomattavimmista lienee ylijohdaja Olof Ojalan vuonna 1976 esitelmässään (Huoneenvuokralain uudistamisesta, julkaistu sittemmin teoksessa Huoneenvuokralait tänään, Vammala 1977, s. 19) erään varhaisemman HVL:n uudistusehdotuksen kommentoinnin yhteydessä esittämä: ”Vakuutena sopimuksen täyttämistä taas saataisiin asuinhuoneiston vuokralaiselta periä ainoastaan määrä, jonka kohtuudella voidaan katsoa vastaavan vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvaa vahinkoa siitä, että vuokralainen laiminlyö velvollisuu-

rasta, vakuutta koskeva ehto on mitätön; onko vakuuden määrä silloin 1500 euroa vai 0 euroa, ei käy säännöksestä ilmi.<sup>420</sup>

Häädön toteuttaminen saattaa pahimmassa tapauksessa viedä ehkä neljä tai viisi kuukautta<sup>421</sup>. Kun tähän yhdistetään se, että sitä ennen vuokralaisen maksuvaikeuksien havaitseminen kestää ehkä pari kuukautta ja 'pehmeät' toimenpiteet (esim. kehotukset, muistutukset yms.) – joita lain mukaan vaaditaankin<sup>422</sup> – pari kuukautta lisää, voi asunnon saanti uudelleen-vuokrattavaksi vuokranmaksun katkeamisen jälkeen viedä ehkä kahdeksan kuukautta. Jos asuntoa (tai siihen liittyviä muita vuokrakohteita) on vahingoitettu siten, että sitä joudutaan remontoimaan, tulee viivytystä vieläkin helposti pari kuukautta tai joskus enemmänkin lisää. Uuden vuokralaisen

---

tensa vuokralaisena. Käytännössä riittänee 1–2 kuukauden vuokra tähän tarkoitukseen, koska siinä ajassa yleensä ehditään vuokranmaksun laiminlyönnistä aiheutuvat purkamistoimet suorittaa.” –Edes purkamistoimia ei tässä ajassa saada suoritettua AsHVL 61.1 § 1 kohdan vuoksi. Kokonaan sanomatta on jäänyt, ettei häätö onnistu läheskään tässä ajassa, ja jos huoneistoa (tai siihen liittyviä muita vuokrakohteita) on vahingoitettu, vakuuden tarve voi olla jopa vuosien vuokran suuruinen. Kanta on siis rakennettu kvasitodellisuudelle, eikä se voi edustaa asiantuntijan todellista tietämystä.

<sup>420</sup> Vuokrasopimukseen voidaan kuitenkin sisällyttää ehto, jonka mukaan vuokran noustessa myös vakuuden määrää lisätään, eli vuokralainen joutuu suorittamaan täydentävän vakuuden. Minään hetkenä ei vakuuden määrä kuitenkaan saa olla arvoltaan suurempi kuin kolmen kuukauden vuokra.

<sup>421</sup> Purkamisen ja häädön ei aina pitäisi edes kuulua saman otsikon alle. On näet mahdollista, että sopimuksen purkamisesta huolimatta ei vuokralainen muuta pois. On myös mahdollista, että huoneisto on tyhjä, vaikka sopimus on voimassa. Tällöin häätö ei liity purkamiseen; purkamista ei tarvitse täydentää häädöllä, jos vuokranantaja tietää huoneiston olevan tyhjä. On vielä mahdollista, että huoneistossa asuu henkilö, jolla ei ole siihen vuokrasuhteeseen perustuvaa oikeutta; häätö ei ole mahdollinen, kun omistajalla ja asujalla ei ole vuokrasuhdetta (ks. KKO 1949 II 102). Tällainen henkilö tai henkilöjoukko saattaa lisäksi olla vuokranantajalle henkilöllisyydeltään ja lukumäärältään tuntematon, joten heihin ei voida myöskään henkilökohtaisesti ottaa yhteyttä.

Häädön käytännön toteutuksesta empiirisiä tutkimustuloksia ks. Häätö 1987 s. 31–36.

Myös sen toteaminen, onko huoneisto tyhjä vai ei, on monesti ongelmallista; varmuus asiasta voidaan saada vain, kun häätö on suoritettu. Jos näet vuokrasopimus on purettu, mutta häätöä ei ole suoritettu, ei vuokranantajalla tai hänen edustajallaan ole oikeutta mennä asuntoon, sillä se saattaa yhä olla vuokralaisen tai jonkun muun koti. Se, että vuokrasopimus ei enää ole voimassa, ei muuta tätä asiaa toiseksi: asukkaalla on oikeus kotirauhaan. Täten voidaan sanoa, että vain häätö tai vuokralaisen todisteellinen ilmoitus pois muuttamisesta oikeuttaa vuokranantajan menon asuntoon; poikkeusta tähän periaatteeseen ei lie. Tämä on osoittautunut erityisen selvästi tapauksissa, joissa vuokralainen on päättänyt omavaltaisesti vuokranmaksunsa ja 'kadonnut' jäljettömiin tai osoittautunut haluttomaksi vastaamaan vuokranantajan yhteydenottoyrityksiin. Vuokranantajan tehtävänä on tällöin hakea häätötuomiota ja odottaa siten kuukausia saamatta asunnosta vuokraa.

<sup>422</sup> Kuinka nopeasti sopimusrikkomuksen jälkeen on purkaminen mahdollista? Vuokranantaja saa purkaa vuokrasopimuksen AsHVL 61.1 § 1 kohdan nojalla vain silloin, kun vuokranmaksun viivästys on oleellinen. Analogisena vertailukohteena voitaneen pitää vastiketta maksamattoman osakkeenomistajan asemaa: vakiintuneen tavan mukaan kaksi peräk-

löytäminen saattaa lisäksi viedä vuodenajasta ja huoneiston sijainnista riippuen jopa kuukausia<sup>423</sup>. Pahimmassa tapauksessa huolellisellekin vuokranantajalle voi siis käydä niin, että kymmenen kuukauden vuokrat jäävät saamatta siinä tapauksessa että asunnolle sattuu olemaan kysyntää; ellei kysyntää ole, saamatta jäävien vuokrien määrä voi olla hyvinkin suuri<sup>424</sup>. Jos huoneistoa (tai siihen liittyviä muita vuokrakohteita) on vaurioitettu, vahingot voivat niinkään olla paljon suurempia.

On myös mahdollista, ettei vuokranantaja ole kyennyt valvomaan aikaisempiakaan saamisiaan esimerkiksi ulkomailla oleskelunsa, sairautensa tms. syyn vuoksi. Kun asuntoa (tai siihen liittyvää muuta vuokrakohdetta) on rikottu, tulevat vielä remonttikulut vuokranantajan maksettaviksi. Esimerkiksi yksiön osalta voi täten vuokranantajalle koituva taloudellinen menetys olla nykyvuokrin ja kokemuksen nojalla ehkä 2500-5000 euroa; määrä on vielä suurempi, jos asunto on tuhoutunut täydellisesti vaikkapa tulipalon seurauksena. Huomioon on otettava myös jo edellä mainitut keskeytyskustannukset sekä tietenkin oikeudenkäynti- ym. prosessuaaliset kulut ja näihin kaikkiin liittyvät transaktiokustannukset. Lisäksi mukaan on laskettava siivouskulut, vuokralaisen jättämän irtaimiston kuljetus- ja varastointikustannukset sekä niihin liittyvät transaktiokustannukset. Niinkään lukkojen sarjoitus on usein aiheellinen. Kun vakuus on tällaisesta asunnosta tyypillisesti ollut ns. kasvukeskuksissa ehkä 400-800 euron ver-

---

käistä maksamatonta vastiketta johtaa yhtiökokouksen päätöksen myötä huoneiston ottamiseen yhtiön haltuun. Kasson (1997 s. 84) mukaan tavallisesti kahden tai kolmen kuukauden vuokran maksun laiminlyömistä ei enää pidetä vähäisenä. Tällainen aika on kuitenkin vuokrasuhteessa usein aivan liian pitkä vakuuden vähäisyyden vuoksi: odottaminen aiheuttaa – jos kysymys on laiminlyönnin oireesta – parhaimmillaankin vuokratuottoihin nähden merkittävän vahingon. Vakuuden määrä on yleensä kokonaan käytetty, eikä siitä riitä enää mihinkään muuhun vuokrien tai vahinkojen kattamiseen. Vaikka siis vakuudet eivät tietenkään riitä purkamis- ja häätötapauksissa, tulisi luottotappion kuitenkin olla kohtuullinen. Tämän vuoksi vuokranantajan tulisi voida ryhtyä nopeammin purkamis- ja häätötoimiin.

<sup>423</sup> Kustannus, joka monesti näytetään sivuutetun, on 'keskeytysvahinko' siinä mielessä, että asuntoa ei kyetä vuokraamaan uudestaan käyvin ehdoin. Esimerkiksi voidaan ottaa yksiötä suurempi asunto Tampereella: pyrittäessä vuokraamaan tällaista asuntoa tammikuusta heinäkuun puoliväliin asti ulottuvalla jaksolla on vuokralainen löydettävissä vain, jos vuokra on selvästi 'normaalitasoa' alhaisempi tai jos vuokralaisen valinnassa joustetaan hyväksymällä myös ns. riskivuokralainen. Asuntojen kysyntä kiihtyy nopeasti heinäkuun puolessa välissä, ja markkinat jatkuvat aktiivisina pari kuukautta, jonka jälkeen seuraa taas noin kolmen kuukauden suvantovaihe. Vuoden vaihteen tienoilla saattaa kysynnässä jälleen olla lyhyt-ai-kaista ja pientä elpymistä. – Ei siis ole lainkaan yhäntekevää, milloin asunto jää ilman maksavaa vuokralaista.

<sup>424</sup> Tämä saamatta jäävien vuokrien määrästä aiheutuva korvausvelvollisuus voi tällöin olla määräaikaisen vuokrasopimuksen osalta korkeintaan jäljellä olevan vuokrakauden vuokran suuruinen ja toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen osalta korkeintaan irtisanomis-ajan vuokran suuruinen.



ran ja muilla paikkakunnilla monesti vähemmänkin, vuokranantaja, joka on kaikessa menetellyt lain mukaan ja korrektisti ja jolla ei käytännössä ehkä ole ollutkaan muuta mahdollisuutta, voi todeta menettäneensä huomattavan määrän rahaa.

Edellä mainittujen menetysten kompensointi vuokratuotoilla siten, että vuokra-asuntosijoituksesta tulee kilpailukykyinen muihin sijoitusmuotoihin verrattuna on tämänkaltaisessa tapauksessa ilmeisen mahdotonta. Sijoituksen realistinen budjetoitu riski osoittaa vuokra-asuntoon investoinnin usein selkeästi kilpailukyvyttömäksi. Tämä epäilemättä on yksi keskeisistä vuokra-asuntopulan syistä: velkojan asema ja se, että velkojalle vyörytetään riski, jota hän ei voi ainakaan riittävästi hallita, on omalta osaltaan omiaan luomaan vuokra-asuntomarkkinoille sellaista epävarmuutta, josta aiheellisesti seuraa potentiaalisten vuokranantajien investointihaluttomuuden myötä puutetta vuokra-asunnoista.<sup>425</sup>

Vakuuden jääminen vielä lain sallimaa enimmäismäärääkin pienemmäksi johtunee monesti siitä, että monet tai lähes kaikki asunnonvälittäjät ovat käytännössä kieltäytyneet vuokranantajien toimeksiannoista, joissa vuokrasopimuksen ehdoksi mainitaan kahden kuukauden vuokran määrän ylittävä vakuus tai vuokravakuus. Välittäjien menettely on ymmärret-

<sup>425</sup> Maksamaton vuokra tai huoneistolle (tai huoneistoon liittyvälle muulle vuokrakohteelle) aiheutettu vahinko, jota ei kyetä kattamaan ennakkovuokrin ja vakuuksin, jää helposti vuokranantajan tappioksi. Ajallemme ominaista näyttää olevan se, että velallisia ja velkaantuneita tarkastellaan niin julkisen vallan toimesta kuin muutenkin suurella myötätunnolla. Tämän ilmentyminä ovat asenteellisesti osoitetun myötätunnon lisäksi myös erilaiset juridisesti toteutetut instituutiot kuten velkajärjestely, velkasaneeraus, varattomaksi tai vähävaraiseksi osoitetun mahdollisuus maksuttomaan oikeudenkäyntiin tai oikeusapuun, velkojen vanhentumista koskeva lainsäädäntö, julkisin varoin toteutettu nimenomaan velalliselle suunnattu velkaneuvonta jne. Myötätuntoa jaetaan myös tieteen saralla eri tavoin, mm. osoittamalla, että velkaantuneet kärsivät psykososiaalisista tai somaattisista oireista (ks. esim. Jukka Hintikka – Osmo Kontula – Kaj Koskela – Heimo Viinamäki: *Viekö velka terveyden?* Suomen lääkirilehti 1999:(34) s. 4209–4212). Ottamatta kantaa mainittujen huolien aiheellisuuteen on kuitenkin havaittavissa kannanotoille yhteinen piirre: velkojan asemasta ei kukaan tunnu kantavan huolta. Velkoja on kuitenkin henkilö, joka on usein joutunut tilanteeseen tahtomattaan: velallinen on tehnyt sopimuksen eli ottanut riskin, jonka mukaisesta suorituksesta hän ei selviydy, tai hän on aiheuttanut vahinkoa enemmän kuin korvaa. Velkojan saatava on velkojan omaisuutta, joten kysymys on perustuslain takaaman omaisuudensuojan toteutumisesta käytännön tasolla. Velallisten 'ymmärtämiset' ja velkojen 'anteeksiannot' merkitsevät maksamattoman velan taloudellista vyörytystä juuri tälle vilpittömälle petoksen, riskikäyttäytymisen tms. kohteelle sekä niin, että hänen oikeuttaan saata- viinsa, siis omaisuuteensa, muutetaan, että niin, että hän veronmaksajana joutuu kantamaan omalta osaltaan em. toiminnan hallinnollisia kustannuksia.

Myöskään markkinoiden toiminnasta ei huolta näissä asioissa ole monestikaan kannettu. Olennaista olisi pohtia sitä, millaisia seurauksia markkinoilla on sillä, että luottamus sopi- muksiin ja velkavastuuseen menetetään.

tävä, sillä jos ensimmäisen kuukauden vuokraan ja välittäjän palkkioon lisätään vakuus tai vuokravakuus, vuokralaisen 'kynnysmaksu' muodostuu varsin suureksi. Mitä pienemmäksi tämä 'kynnysmaksu' saadaan sitä helpompi asunto on vuokrata. Tämä on kuitenkin vuokranantajan kannalta ongelmallista, sillä vain kahden kuukauden vuokraa vastaava vakuus tai vuokravakuus aiheuttaa melkoisen riskin jäädä ilman saatavaansa. Vakuuden määräksi onkin vuokranantajan syytä (yrittää) sopia täysi kolmen kuukauden vuokran määrä<sup>426</sup>. Jollei vuokralainen pysty sitä maksamaan, hänellä hyvin mahdollisesti on taloudellisia vaikeuksia, mikä ei hänen luotettavuutensa kannalta ole hyvä asia: Miten hän kykenisi maksamaan erityisten vaikeuksien kohdatessa, jos hän ei kykene maksamaan vuokrasuhteen alkaessa?

Koska vakuuksien määrä on niinkin pieni kuin se AsHVL:n mukaan saa olla ja koska vielä tästäkin välittäjät näyttävät haluavan sitä pienentää, välittäjillä on aivan erityisen tärkeä rooli vuokralaisen riskien arvioinnissa. Mahdollista on myös, että jos välittäjä on tämän arviointinsa suorittanut huonosti, hänellä saattaa olla vastuu huonosti suoritettun työn aiheuttamista seurauksista.

On muistettava, että joku aina kantaa välinpitämättömyydestä, 'hölmöilystä' ja anarkiasta aiheutuvat riskit ja kustannukset. Jos niitä ei kannata vuokralainen itse, ne tulevat vuokranantajan välityksellä kaikkien vuokra-asunnon tarvitsijoiden kannettaviksi korkeampina vuokrina tai vuokrattavien asuntojen määrän vähäisyytenä: huono vuokralainen asuu muiden vuokra-asunnon tarvitsijoiden kustannuksella.

Vuokrasuhteen aikana ei vakuutta voida – ellei toisin ole sovittu tai sovitaa – käyttää vuokran maksamiseksi<sup>427</sup>. Näin maksamatta jätetty vuokra voidaan periä aina silloin, kun vuokrasopimukseen perustuva erääntyminen on tapahtunut. Myös sopimuksen purkaminen laiminlyödyn vuokranmaksun vuoksi on mahdollinen, vaikka vakuus riittäisikin kattamaan maksamattomat erät. Vuokranantaja voi tietenkin periä maksamattomien

<sup>426</sup> Tätä määräähän voidaan tietyn edellytyksin tosiasiallisesti lisätä sopimalla myös vuokraennakosta.

Sallittua määrää on mahdollista lisätä hieman myös siten, että sovittuun vuokraan sisällytetään myös käyttökorvauksia: vuokran määrähän on tällöin suurempi, mutta vuokralaisen maksettavien maksujen kokonaismäärä (vakuutta lukuunottamatta) ei ole.

<sup>427</sup> Vakuus tai vuokravakuus ei siten ole vuokran maksamiseksi vuokrasuhteen aikana; useinhan vuokralaisilla on käytännössä tästä asiasta virheellinen käsitys siten, että vakuutta pidetään aivan itsestään selvänä vuokranmaksun jatkuvana joustovarana.

vuokrien lisäksi viivästyskorot, kohtuullisen maksun huomautuskirjeistä sekä perintätoimiston kulut ja oikeudenkäynnistä aiheutuvat kulunsa korkoineen; näidenkään kompensoimiseksi ei vuokralainen voi käyttää vakuutta. On myös huomattava, että vuokralainen ei voi myöhästyneellä maksulla osoittaa perintätoimenpidettä tms. aiheettomaksi, jos vuokranantaja on jo ehtinyt ryhtyä tähän toimeen<sup>428</sup>. Erilaiseksi asia muuttuu, jos vuokrasuhde päättyy: kun vuokrasuhdetta, jonka mukaisten saatavien varmistamiseksi vakuus on olemassa, ei enää ole, ei vakuudelle enää ole tarvetta. Näin vakuutta voidaan käyttää kaikenlaisten saatavien kuittaamiseen.

Vakuudeksi tai vuokravakuudeksi voidaan käyttää esimerkiksi rahaa, tavaraa, osakkeita, kiinteää omaisuutta, henkilö- ja esinevakuuksia tai pankkitakaa. Vakuudeksi tai vuokravakuudeksi käy myös järjestely, jonka mukaan vuokralainen ottaa vuokranantajan hyväksi (tai päinvastoin) vahinkovakuutuksen tai sitoutuu vastaamaan vastapuolen ottaman vahinkovakuutuksen maksuista; vakuutena tai vuokravakuutena on tällöin annettu sitoumus<sup>429, 430</sup>.

Vaikka siis vakuus tai vuokravakuus voidaan antaa monessa vaihtoehtoisessa muodossa, se kuitenkin useimmiten annetaan erilaisista olemassa olevista vaihtoehtoista huolimatta rahana<sup>431</sup>. Tällainen vakuus tai vuokravakuus voidaan antaa esimerkiksi

- (1) vuokranantajan haltuun vuokrasuhteen ajaksi. Tässä tapauksessa vuokranantaja joutuu maksamaan, ellei muuta ole sovittu tai sovita, vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä tuottokoron hallussaan olleesta rahasta<sup>432</sup>, mikäli vuokralainen sitä vaatii. AsHVL:n esitoissa korostettiin, että vakuus ei ole vuokranantajan varallisuutta eikä vakuudek-

<sup>428</sup> KKO 1987:105: Velallisen jätettyä laskun maksamatta velkoja oli siirtänyt saatavan perimistöimiston perittäväksi. Sen jälkeen velallinen oli maksanut saatavan viivästyskorkoineen, mutta oli jättänyt maksamatta toimiston vaatiman korvauksen perimiskuluista. Velallinen veloitettiin korvaamaan myös perimistöimiston käytöstä aiheutuneet kulut.

<sup>429</sup> Tällöin vahinkoja korvaavan vakuuden määrä on mahdollisen vakuutuskorvauksen määrä vähennettynä korvauksen saajalle aiheutuneilla transaktiokustannuksilla. Sen sijaan arvosteltaessa vakuuden kohtuullisuutta (sallittavuutta) vakuuden määrä on yhtä suuri kuin vakuutusmaksut. Näin voidaan AsHVL 8.2 §:n sallimissa puitteissa aikaansaada parempi suoja esimerkiksi maksamattomien vuokrien ja muiden vahinkojen kattamiseksi.

<sup>430</sup> HE 1994:304 s. 52.

<sup>431</sup> Kasson (1997 s. 36) mukaan vakuutena käytetään *tavallisesti* rahatalletusta.

<sup>432</sup> HE 1994:304 s. 23.

si annettuja varoja saa sekoittaa vuokranantajan muihin varoihin<sup>433</sup>. Siihen, miten vuokralaisen tulisi menetellä tapauksessa, jossa varaton vuokranantaja on käyttänyt vakuuden, ei esitöissä kajota<sup>434</sup>. Olen-  
naista tällöin on, millainen asunnonvälittäjän vastuu on tällaisessa tapauksessa, jos hän on ottanut vakuuden vastaan välittääkseen sen edelleen vuokranantajalle ottamatta selvää vuokranantajan varallisuusasemasta<sup>435</sup>.

- (2) Toinen vaihtoehto vakuuden toteuttamiseksi, jota esimerkiksi Vuokralaisten Keskusliitto ry. suosittelee, on se, että vakuutta varten avataan vuokralaisen nimelle vakuustili, jonka korkotuoton saa ja kulut maksaa vuokralainen (ellei toisin ole sovittu) ja johon tulee ehto, ettei kumpikaan osapuoli voi yksin nostaa rahaa tililtä. Kun vuokrasuhde päättyy, palautetaan rahalaitoksesta vuokranantajan luvalla rahat vuokralaiselle. Tämän vaihtoehdon ongelmana ovat kuitenkin suuret transaktiokustannukset: vuokranantajan tulee pitää huolta talletustodistuksesta vuokrasuhteen aikana, ja tapauksessa, jossa vuokralainen poistuu huoneistosta antamatta tietoa itsestään ja olinpaikastaan, vuokranantajan on vaikeaa tai ainakin aikaavievää ja kustannuksia aiheuttavaa saada vakuutta pois tililtä. Transaktiokustannuksen aiheuttavat myös talletuksen nostamiseen liittyvät toimenpiteet vuokrasuhteen päättyessä (erityisesti silloin, kun vuokralainen ei enää ole tavoitettavissa)<sup>436</sup> sekä se, että talletuksen siirtäminen AsHVL 44 §:n

<sup>433</sup> HE 1994:304 s. 23.

Tähän tärkeään eroavuuteen viittaa Kasso (1997 s. 36) seuraavasti: ”Vuokraennakosta ja vuokravakuudesta [?!] voidaan sopia samassa sopimuksessa. Sopimuksessa tulisikin määritellä tarkasti, mitä tarkoitetaan, vakuutta vai ennakkoa. Vakuus on aina vakuuden antajalle kuuluvaa varallisuutta, niin kauan kunnes toisen osapuolen menettelyn johdosta on syntynyt oikeus käyttää vakuutta sopimusrikkomuksen katkaisemiseen. Tämän vuoksi vakuus tulisi aina pitää erillään mm. vuokranantajan muista varoista.”

<sup>434</sup> Kasso 1997 s. 36: ”Jos vakuus maksetaan rahana vuokranantajalle, tulisi vuokralaisen varmistua siitä, että vakuus voidaan sopimussuhteen päättyessä palauttaa vuokralaiselle. Käytännössä näin tulisikin menetellä vain, jos vuokranantaja on tunnetusti luotettava.” Oman ongelmakenttensä muodostavat tapaukset, joissa vakuus tai vuokravakuus joudutaan realisoimaan. Tämän käytännön toteutuksessa asunnonvälittäjä voi olla tarpeellinen ammattilainen.

<sup>435</sup> Halu välttää tällainen vastuu epäilemättä houkuttelee välittäjää suosittelemaan muuta vakuutta tai jättämään vakuuden määrän mahdollisimman alhaiseksi.

<sup>436</sup> Jos vakuus on tarkoitus palauttaa takaisin vuokralaiselle, tulee vuokranantajan antaa todisteellinen suostumuksensa tai käydä pankissa vuokralaisen kanssa; tämä aiheuttaa pienen transaktiokustannuksen.

Jos vuokranantaja sen sijaan näkee aiheelliseksi vakuuden käyttämisen, vuokralaisen tilillä olevan rahan nostamiseen vuokranantaja tarvitsee vuokralaisen suostumuksen tai oikeuden päätöksen. Usein vuokralainen, joka on jättänyt maksamatta vuokransa, vahingoittanut huoneistoa tai muuten aiheuttanut vahinkoa, ei ole tavoitettavissa tai hän ei anna suostumustaan, joten käytännössä vuokranantajan tulee saada oikeuden päätös; tämä aiheuttaa vuokranantajalle hyvinkin merkittäviä kustannuksia.

mukaisessa vuokraoikeuden siirtämisessä lienee ainakin työlästä ellei jopa lähes mahdotonta<sup>437</sup>. Lisäksi pankkitalletus on usein varsin heikotuottoinen sijoitus, eikä se näin ollen ole vuokrasuhteen kummankaan osapuolen kannalta mielekäs.<sup>438</sup> Vielä on mainittava se, että jos tilin korko alittaa tililtä veloitettavan tilinhoitomaksun tms. määrän, myös vakuuden nimellisarvo, reaaliarvosta puhumattakaan, laskee; vakuuden toteuttamisen osalta ongelmallista on siis sekin, että ilman nimenomaista sopimista vakuuden reaaliarvo laskee inflaation vuoksi jatkuvasti.<sup>439</sup>

Suurista asunnonvuokraajista Sato käyttää menettelyä, jossa vuokrasopimuksen osapuolet sopivat joko raha- tai pankkikirjavakuudesta. Rahava-

<sup>437</sup> Tämän vuoksi vuokralaisen ei kannata pyrkiä tallettamaan vakuutta näin: jos hänelle tulee tarve muuttaa pois asunnosta, ja hän haluaisi siirtää vuokranantajan suostumuksella vuokraoikeutensa toiselle, näin talletetun vakuuden siirtäminen siirronsaajan vakuudeksi voi osoittautua ainakin työlääksi.

Lisäksi tällainen vakuustilin muuttaminen (siirtäminen) vuokraoikeuden siirtämisen yhteydessä aiheuttaa myös vuokranantajalle hieman vaivannäköä. Jos vuokranantaja ei saa itselleen mitään hyötyä siitä, että vuokralainen siirtää vuokraoikeutensa, hänellä tuskin on motiivia tällaiseen vaivannäköön. On siis mahdollista ja odotettavaa, että silloin, kun vuokranantaja arvelee joutuvansa tekemään vuokraoikeuden siirtämisen vuoksi toimenpiteen ilman mitään hyötyä, hän ei suostukaan tähän siirtämiseen. Täten vuokralaisen intresseissä on tehdä sellainen vuokrasopimus, joka aiheuttaa mahdollisimman vähän vaivannäköä vuokranantajalle siirtämistilanteessa. Vakuuden tallettaminen pankkiin ei täytä tätä ehtoa, joten tästäkään näkökulmasta katsoen se ei ole myöskään vuokralaisen etujen mukainen.

<sup>438</sup> Vakuuksien sijoittaminen on yksi pankki- ja rahoitusalan toiminta-alueen potentiaalisista laajentumiskohteista, jota ei vielä näytetä markkinoidun kovinkaan paljon. Vakuuksien tallettamisen innovointi ja tuotteistaminen toteutunee lähitulevaisuudessa. Esim. Conventum Solid -rahaston salkunhoitaja Kristian Nihtilä Conventum-tuotto -lehdessä 2001:2: ”Yksi potentiaalinen Solidin sijoittajaryhmä on vuokralla asuvat. Vuokravakuuksien sijoittaminen maltillisen politiikan rahastoon on varteenotettava vaihtoehto.” On kuitenkin huomattava, että Nihtilä sivuuttaa lausunnossaan pari tärkeää ongelmaa. Riskikohteeseen sijoittamalla vakuuden määrä saattaa laskea, jolloin se lisää vuokranantajan riskiä, tai vakuuden arvo saattaa nousta niin suureksi, että se ylittää laissa sallitun ylärajan. On oikeudellisesti epäselvää, mitkä ovat näiden vaihtoehtojen toteutumisen seuraukset. Selvää kuitenkin on, että se, mihin vakuus riskisijoitetaan, tulee vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä päättää. Selvää on myös, että sijoitetun vakuuden siirtäminen silloin, kun vuokraoikeus siirretään AsHVL 44 §:n mukaisella tavalla, on ongelmallista. Edelleen tulee huomata, että samat ongelmat, jotka liittyvät vakuuden pois saamiseen pankkitililtä, koskevat myös sijoitusrahastosäästämistä.

<sup>439</sup> Kasso (1997 s. 36) huomauttaa, että jos korko lisätään vakuuden pääomaan, sallitun vakuuden enimmäismäärä voi ylittyä. Vakuuden määrähän on yleensä ilmaistu nimellisarvoisena.

Ehkä vieläkin suuremman – tai ainakin vaikeasti ratkaistavan – ongelman muodostaa se, että tapauksessa, jossa vakuudeksi on annettu muuta kuin rahaa, vakuuden rahana ilmaistava nimellisarvo nousee vuokrasuhteen aikana. Tähän ongelmaan ei liene missään esitöissä tai oikeuskirjallisuudessa kajottu.

kuuksien korot hyvitetään asukkaille vuosittain; korkohyöty on ollut 20–25 penniä neliömetriltä kuukaudessa eli esimerkiksi yksiöstä noin 75 mk (noin 13 euroa) vuodessa. Pankkikirjavakuudessa vuokralainen saa korkohyödyn suoraan pankilta, jos sitä jää tilinhoitokulujen jälkeen. VVO on edellyttänyt vuokralaiselta 1500 markan vakuutta, joka on yleensä ollut vuokranantajan tilille maksettu rahavakuus tai pankkitakaus. Vuokralaiset ovat saaneet rahavakuudesta korkotuoton hyväkseen alentuneena vuokrana.

### *Kuluttaja-asiamiehen kannanottoja vakuudesta*

Kuluttaja-asiamies on ottanut kantaa vakuuksiin suosituksissaan 2001/41/0380 ja 2001/41/0381. Hän huomauttaa, että vakuuden saajalla on velvollisuus huolehtia vakuudesta, joka on vuokralaisen omaisuutta koko vuokrasuhteen ajan irtaimen panttia koskevia säännöksiä seuraten. Em. huolehtimiseen voidaan sisällyttää huolehtiminen arvon säilymisestä. Kuluttaja-asiamies ei täsmennä tarkoittaako hän nimellis- vai reaaliarvoa; jos kyse on reaaliarvosta, sen säilyttäminen ei useinkaan ole mahdollista ilman riskisijoittamista, mikä ei taas ole 'turvallista' sijoittamista. Kuitenkaan esimerkiksi pankkitalletus ei läheskään aina säilytä reaaliarvoa.

Jos vuokranantaja pidättää oikeuden vakuuden tuottoon, vuokralaisen omistama vakuus menettää kuluttaja-asiamiehen mukaan pitkäaikaisissa vuokrasuhteissa selvästi arvoaan inflaation vaikutuksesta; tätä ei voida pitää kohtuullisena. Vaikutus ulottuu vuokrasuhteen kummallekin osapuolelle, sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle: vakuuden reaaliarvo laskee, joten omaisuus vähenee ja vakuuden reaalin määrä pienenee, jolloin se ei anna alkuperäisen suuruista turvaa.

Kuluttaja-asiamiehen mukaan ehto, jonka mukaan vakuuden tuotto kuuluu vuokranantajalle, on kohtuuton. – Korkohyödyn on siis oltava osa vuokraa. Kuluttaja-asiamies korosti, että vakuuden tuoton käsittelyn pitää olla 'läpinäkyvää': vuokranantajan tulee ilmoittaa, paljonko vakuuden tuotto alentaa vuokraa<sup>440</sup>.

Kuluttaja-asiamies totesi, että vuokralaisella pitää vuokrasopimusta tehdessä olla mahdollisuus valita sellainen vakuusvaihtoehto, jossa tuotto tu-

<sup>440</sup> Käytännössä vuokranantaja tietenkin ulkoistaa tämän laskentatehtävän; juuri välittäjä sopii tähänkin tehtävään, jolloin toimenpide vaikuttaa palvelun hintaan, jonka 'lopullinen' maksaja on vuokralainen. Sinänsä laskutehtävä on helppo, jos osapuolet pääsevät yhteisymmärrykseen korkokannasta: tämän korkoprosentin mukaan laskettu määrä (vähennettynä kuluilla) lisätään vuokran nimellismäärään, jolloin summaksi saadaan kokonaisvuokra. Jos siis nimellinen yksiön vuokra kuukaudessa olisi 300 euroa ja korkotuotto 0,60 euroa, kokonaisvuokra neliömetriltä kuukaudessa olisi 300,60 euroa; tämä tulee näin eriteltynä laskelmana esittää vuokralaiselle.

lee hänelle esimerkiksi pankkikirjavakuuden korkohyötynä. Kuluttaja-asiamiehen mukaan vuokranantajalle annettua pankkitakausta ei voi rinnastaa pankkikirjavakuuteen, koska takauksessa pankki perii vuokralaiselta kuluja. –Kuluttaja-asiamies sivuuttaa kuitenkin olennaisen kysymyksen: jos asunnonhakija haluaa muunlaisen vakuuden kuin vuokranantaja, ei vuokrasopimusta heidän välilleen synny. Jos taas vuokrasopimukseen kirjataan ehto, jonka mukaan vuokralainen saa suorittaa vakuuden miten itse tahtoo, kyseessä on sopimusoikeuden yleisten oppien mukaan kohtuuton sopimusehto: toinen sopimuspuolistahan saisi silloin yksipuolisesti määrätä sopimuksen oleellisesta sisällöstä.

### *Luottotappioriskin hallinnasta*

Vakuus ja vuokravakuus kuten ennakkovuokrakin ovat luottotappioriskin hallitsemiseksi. Tässä tehtävässä ne ovat sellaisinaan usein tehottomia ja vajavaisia.

Luottotappioriski aiheellisesti pelottaa vuokranantajia. Häätöhän voi kestää kauan, ja suurikaan vakuus ei riitä silloinkaan, kun asuntoa ei saada uudelleen vuokrattua tai sitä joudutaan remontoimaan.<sup>441</sup> Jos saatavaa tai muuta koskevaa riitaa joudutaan käsittelemään tuomioistuimessa, oikeudenkäyntikuluja ja oikeudenkäynnin transaktiokustannuksia ei voitane kattaa vakuuksin. Tähän on syynä paitsi vakuuden pienuus myös se, että jo käsitteellisesti AsHVL:n mukaan vakuus ei kata näitä kuluja. Häädön osalta ongelman aiheuttaa aivan erityisesti viranomaiskoneiston hitaus<sup>442</sup>. Pyrkimykset velkasuhteen – sellainenhan vuokrasopimuskin *de facto* on – hallintaan ovat johtaneet markkinoiden jähmettymiseen sekä kalliisiin varautumistoimenpiteisiin (vakuudet, informaationhankinta). Mitä vuokran-

<sup>441</sup> Siinä tapauksessa, että vuokranmaksu on laiminlyöty, vuokranantajan perimmäisenä tavoitteena on saada vuokralainen maksamaan vuokratähtinsä sekä huoneistolle aiheuttamansa vahingot. *Häätö ei liene varsinainen tavoite*, vaan häädön tarkoituksena on luoda uhka, jolla motivoidaan maksuun. Silloin, kun vuokra-asunnoista on puutetta, häädettyä ei kukaan halunne vuokralaisekseen, mikä tarkoittaa, että häädetyn vaihtoehtoina voi mitä todennäköisimmin olla asunnottomuus tai puutteellinen asuminen. Voidaankin sanoa, että häädön uhka on yksi vuokranantajan keinoista yrittää hallita luottotappioriskiään.

<sup>442</sup> Ketään ei voida häätää ilman oikeuden päätöstä. Vain ulosottoviranomaiset voivat toimittaa häädön. Jos alioikeuden päätöksestä valitetaan hovioikeuteen, ei häädön täytäntöönpano kuitenkaan esty (ulosottolain (1895) 3:9).

Nämä muodolliset vaatimukset eivät kuitenkaan sinänsä ole syynä hitauteen. Käytännössä häätö kuitenkin saattaa viedä useita kuukausia. Siitä, miksi viranomaiskoneiston toimintaa pidetään mm. tässä asiassa näin hitaana, ei tietoa ole saatavana; mistään ei ole luettavissa päätöstä puhumattakaan hitautta puolustelevista perusteluista. Nopealla viranomaistoiminnalla ei tässä kuten ei yleensä muissakaan asioissa liene haittoja hitaaseen verrattuna. Nopeus pienentäisi luottotappioriskiä, mikä vaikuttaisi aivan ilmeisesti potentiaalisten vuokran-

antaja voi siis tehdä hallitakseen riskinsä, ja mitkä voivat olla vuokra-asunnonvälittäjän tarjoamat mahdollisuudet?

*Ensinnäkin* tulee ottaa huomioon seuraava suositus: Kasso suosittelee, että huoneiston hallinta tulisi sopia luovutettavaksi vasta, kun vakuus on

---

antajien uskallukseen ryhtyä vuokraamaan (useampia) asuntoja. Edelleen se aivan ilmeisesti vaikuttaisi vuokratasoon, sillä vuokrien hinnoittelussa ei enää tarvitsisi ottaa huomioon nykyisen suuruisia luottotappiovarauksia. Luottotappioista ei valtio saa verotuloja: luottotappioita synnyttäviä vuokrasuhteita valtio siis subventoi. Vuokralainenhan saa asua maksutta, ja vuokranantaja sitten hyvitetään verotuksellisesti. Viranomaismenettelyn hitautta kompensoidaan vuokranantajille: prosessin hitaudesta julkisyhteisölle koituva hyöty – mikä se sitten onkin – siirretään ainakin osittain näin vuokranantajille. Voidaan kuitenkin aiheellisesti kysyä, mitä mieltä tällä on sopimuspuolten, markkinoiden toimivuuden ja kansantalouden kannalta – ja lopulta myös julkisyhteisön kannalta. Ja ehkä kaikkein tärkeimpänä: viranomaismenettelyä nopeuttamalla olisi mahdollista saada vuokra-asuntojen kysyntää ja tarjontaa paremmin tasapainoon sekä auttaa myös vuokra-asuntojen piilokysynnän esilletuloa. Esimerkiksi työmarkkinoiden aikaansaamat tarpeet lyhyt- ja määräaikaiselle asumiselle voitaisiin näin paremmin tyydyttää. Lopullisena seurauksena voidaan arvella olevan myönteinen seuraus koko yhteiskunnan kannalta. Miksi siis viranomaisten päätöksenteko on ollut ja on edelleen hidasta? Vastausta eivät vuokra-asumista käsittelevät tuhannet viranomaisten vuosikymmenien aikana tuottamat tekstisivut (esim. komiteamietinnöt, hallituksen esitykset jne.) sisällä.

Yksi mahdollisuus – oikeastaan ainoa –, jolla vuokranantaja voi nopeuttaa asian käsittelyä tuomioistuimessa, on tyytyä ns. summaariseen käsittelyyn. Tällaiseen käsittelyyn tuomioistuimet ottavat vain tietyntylaisia asioita ja saatavia, ja sen oikeudenkäyntimaksu on hieman alhaisempi kuin tavanomaisen tuomioistuinkäsittelyn oikeudenkäyntimaksu on. L. oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa (650/1973) 20.4 § (596/1993): ”Asunto-oikeudessa puheenjohtaja ratkaisee yksin tietyn määräistä saamista ja häätöä koskevan asian yksipuolisella tuomiolla, jos vastaaja ei ole määrääjässä antanut vastinetta tai ei ole vastineessaan esittänyt perustetta kiistämislleen taikka vetoaa ainoastaan sellaiseen perusteeseen, jolla selvästi ei ole vaikutusta asian ratkaisemiseen.” Summaarisessa käsittelyssä on siten mahdollista vaatia vuokrasopimuksen purkamisen vahvistamista, häätöä, erääntyneitä vuokria ja erääntymättömiä vuokria kunnes huoneisto saadaan uudestaan vuokratuksi (korkoineen) sekä oikeudenkäynti- ym. prosessuaalisia kuluja (korkoineen). Summaariseen käsittelyyn ei asiaa oteta, jos kantaja vaatii korvausta esim. huoneistolle aiheutetuista vahingoista, huoneiston siivoamisesta, huoneistoon jätettyjen tavaroiden poiskuljetuksesta ja kaatopaikkamaksuista, lukon vaihtamisesta tai vuokralaisen vaihtamisesta aiheutuvista transaktiokustannuksista (haastattelu Arja Vesa, Tampereen käräjäoikeus 19.4.2000). On syytä huomata, että lakiasian hoitamisesta asianosaiselle aiheutuneet transaktiokustannukset (esim. yhteydenpito lakimieheen, asianosaisen todisteluun kuluva aika jne.) eivät tule korvattaviksi summaarisessa menettelyssä mutta eivät myöskään tavallisessa oikeudenkäynnissä. – Kun siis vuokranantaja epäilee, saako hän saataviaan perityiksi vuokralaiselta, on hänen yleensä mielekkästä vahinkojensa ja kustannustensa alentamiseksi sekä hädän nopeuttamiseksi pyrkiä nopeampaan ja halvempaan summaariseen käsittelyyn luopumalla osasta saataviaan. Kysymys ei kuitenkaan ole pelkästään vuokranantajan valinnasta, sillä asia on määriteltävissä summaariseksi vasta, kun velkojan vaatimusta ei yksittäistapauksessa riitautettukaan (ks. esim. Koulun, Risto: Kuka hoitaa summaariset asiat? Lakimies 2000 s. 1181-1196, s. 1181; Lappalainen, Juh: Siviiliprosessioikeus I, Helsinki 1995, s. 13). Oikeusjärjestyksemme tavallaan näin ’palkitsee’ velallisen, jonka tavoitettavuus tai maksukyky on vuokranantajan arvion mukaan epätodennäköinen: tällainen vuokralainenhan vapautuu hyvin ilmeisesti osasta velkojaan.



toimitettu. Tällainen menettely antaa turvaa ja alentaa vakuuden saamatta jäämisestä aiheutuvia transaktiokustannuksia. Tosin toisella osapuolella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vastapuoli ei toimita vakuutta siten kuin on sovittu, mutta tämä mahdollisuus ei ratkaise koko ongelmaa<sup>443</sup>. Purkamisoikeuteen on vielä poikkeuskin: jos vakuus toimitetaan ennen kuin purkamisilmoitus on annettu toiselle osapuolelle tiedoksi, ei purkamisoikeutta enää tämän perusteella ole.<sup>444</sup> Varmuuden lisäämiseksi myös ennakkovuokrasta sopimista tulee harkita vakuuden lisäksi.

*Toiseksi* tulee vuokranantajan muistaa seuraava olennainen realiteetti: Vaikka vakuus onkin tarkoitettu suoritusvelvollisuuden ja asunnon kunnossapidon turvaamiseksi, voidaan edellä esitetystä nähdä, että se pystyy siihen vain osittain. Vakuudesta huolimatta ainakin vuokranantajalle jää taloudellinen riski, joka voi olla joskus hyvinkin merkittävä. Tämä riski on siis yritettävä hallita myös muilla keinoilla. *Vuokrasuhteen toimivuus edellyttääkin vuokralaisen maksukykyä, joka vaatii muutakin kuin luottohäiriötömyyttä. Esimerkiksi pelkillä sosiaalityöillä toimiva henkilö ei liene maksuhäiriötilanteessa, häätötilanteessa tai vahingoittaessaan asuntoa kykenevä suoritukseen siltä osin kuin vakuus ei ole riittävä.* On myös huomattava, että määräaikaaisessa vuokrasuhteessa ei kysymys ole vain yksittäisten kuukausivuokrien maksamisesta vaan koko vuokrasopimuskauden ongelmattomasta hoitamisesta, ja tähän ainoana 'vakuutena' on kunnollinen taloudellinen tilanne. Vuokrasopimuksen kummankin osapuolen taustatiedot tuleekin

<sup>443</sup> Vaikka vuokranantajalla onkin oikeus purkaa vuokrasopimus silloin, kun hän ei saa vakuutta sopimuksen mukaisesti, purkaminen ja häätö vievät aikaa, mistä saattaa aiheutua kustannuksia ja lopullista rahanmenetystä.

<sup>444</sup> Kasso 1997 s. 36.

Sen sijaan purkamistoimiin ryhtymisestä aiheutuvista kustannuksista on ilmeisesti oikeus saada vahingonkorvaus. Tässä tapauksessa ei kuitenkaan vuokranantajalla liene perustetta vaatia muuta. Kun siis ainoana vaatimuksena on tällainen vahingonkorvaus ja mikäli vuokralainen ei suostu sitä maksamaan, korvausta tulisi vaatia oikeusteitse. Kun oikeuden päätös on sittenkin sisällöltään tällaisessa asiassa epävarma ja kun oikeudenkäyntikulut ovat riidan kohteena olevaan intressiin verrattuna suuret, vaatii asian vieminen oikeuteen puolin ja toisin 'rohkeutta' ehkä enemmän kuin voidaan pitää järkevänä.

Kuriositeettina mainittakoon, että ennen nykyisen AsHVL:n voimaantuloa ei vakuuden maksamatta jättämistä ollut mitenkään sanktioitu. Tällöin katsottiin, että kun vakuutta ei voida käsittää vuokraksi, ei vuokrasta laissa säädetty koske vakuutta (eikä myöskään analogista soveltamismahdollisuutta katsottu olevan). Näin siis vakuuden maksamatta jättämisestä ei seurannut mitään. (KKO 1985 II 48) Vuokranantajan tulikin saada vakuus haltuunsa jo silloin, kun vuokrasopimus tehtiin; jos vuokrasopimus allekirjoitettiin ilman vakuuden saantia, vakuus saattoi jäädä saamatta. Edes sopiminen vakuuden antamatta jättämisen seurauksista ei ollut vaikutuksellinen, sillä se oli lain pakottavien säännösten vastainen. Tämän vuoksi vuokrasopimuksen siirtäminen vuokralaiselta toiselle oli käytännössä mahdotonta siten, että vuokranantaja olisi kyennyt varmistamaan vakuuden saannin.

huolellisesti selvittää todellisen maksukyvyn ja muun suorituskyvyn arvioimiseksi koko vuokrasopimuskautta silmällä pitäen; on tosin myönnettävä, että tällaisen 'riskikartoituksen' tekeminen on vaikeaa erityisesti sillä nopeudella, jota vuokraustilanne usein edellyttää, ja että se jättää hyvinkin tehtynä runsaasti epävarmuutta<sup>445</sup>.

Mistä vuokranantaja voi tietää vuokralaisensa todellisen taloudellisen tilanteen edes vuokrasopimuksen teon hetkellä<sup>446</sup>? Mistä vuokranantaja voi tietää vuokralaisensa taloudellisessa tilanteessa tapahtuvat muutokset? Kysymykset jäävät vastausta vaille. Oikeusjärjestyksemme ei tarjoa selvää vastausta (myöskään) seuraaviin kysymyksiin: Voiko vuokranantaja ryhtyä mihinkään toimiin, jos vuokralaisen taloudellisessa tilassa on tapahtunut muutos? Mitä seuraa siitä, että vuokralainen on valehdellut taloudellisesta tilanteestaan tai jättänyt siitä olennaista kertomatta?

*Kolmanneksi* vuokranantaja voi pyrkiä saamaan välittäjän avun riskinsä hallintaan. Potentiaalisen vuokranantajan tietoisuus luottotappioiden välttämisestä tai ainakin ennakoitavuudesta voi estää ns. negatiivista valikoitumista<sup>447</sup>. Yhä useammin välitysliikkeet takaavatkin vuokralaisen vuokramaksua. Oleellinen ehto tällaisissa sopimuksissa kuitenkin on se, kuinka

<sup>445</sup> Esimerkiksi vuokrasopimuksen teon jälkeisen velkaantumisen sekä erilaisten riskinottojen ja riskikäyttäytymisen huomioonottaminen lienee lähes aina mahdotonta.

Erityinen epävarmuus liittyy iäkkäisiin vuokralaisiin. Iäkäs henkilö vain ilmeisen harvoin muuttaa uuteen vuokra-asuntoon siirtyäkseen sieltä jonkin ajan kuluttua edelleen muualle; hänen edelleen muuttamisensa syynä ei ole esimerkiksi uuden opiskelu- tai työpaikan saaminen. Hän ei nykyään yleensä muuta myöskään hallitusti vanhainkotiin, sillä vanhainkotien sisäänotto koostuu lähes kokonaan dementoituneista tai muutoin toimintakykynsä olennaisesti menettäneistä henkilöistä. Palveluasuntoihin yms. on yleensä pitkät hakijajonot. Yksityiset palvelukodit yms. hoitopaikat, joita ei julkisyhteisö olennaisessa määrin rahoita, lienevät taas monille vuokralle asuville tavoittamattoman kalliita. Ts. iäkkäälle henkilölle tulee tarve muuttaa pois vuokra-asunnosta käytännössä ilmeisesti vain silloin, kun hänen kykynsä hoitaa asioitaan on jo ehtinyt alentua eli hän kuolee taikka tulee kyvyttömäksi asumaan ko. asunnossa tai asumiseen liittyvien velvollisuuksien täyttämiseen. Vuokranantaja havainnee tämän vasta vuokralaisen suoritushäiriöistä. Tällöin kuitenkin vuokralaisen häätäminen ja vuokrarästien ym. saaminen saattavat olla vuokranantajalle aikaa vaativia ja työläitä toimenpiteitä. Lisäksi vuokrasuhde voi tällöin päättyä ennen aikaisesta, vaikka tarkoituksena on ollut, että vuokrasuhde kestäisi koko sovitun ajan. Täten iäkkään henkilön 'kilpailukyky' asunnonhakijana vuokramarkkinoilla ei liene hyvä.

<sup>446</sup> Esimerkiksi Kansaneläkelaitos ei anna tietoa.

<sup>447</sup> Kanninen, Vesa – Määttä, Kalle – Timonen, Pekka: Oikeustaloustiede; Johdantoa lähestymistapoihin ja käsitteisiin, teoksessa Vesa Kanninen, Kalle Määttä (toim.): Näkökulmia oikeustaloustieteeseen, Tampere 1996, s. 30–31: "Negatiivisen valikoitumisen ilmiötä voidaan havainnollistaa luottomarkkinoilta otetun esimerkin avulla. Luotonottajat, jotka jo ennalta tietävät olevansa kykenemättömiä suoriutumaan lainanhoitokuluistaan, myöntävät korkeampiin lainakorkoihin kuin muut luotonottajat. Pankit eivät kuitenkaan pysty erottelemaan lainanhoitoon kykeneviä ja kykenemättömiä tahoja. Tämä johtaa siihen, että pankkien on (tulevien) luottotappioidensa kompensoimiseksi nostettava kaikkien

pitkään välityslieke maksaa maksamattomia vuokria ja missä vaiheessa vuokranantajan on ryhdyttävä toimenpiteisiin vuokrasuhteen päättämiseksi (millaisia toimenpiteitä vuokranantajalta vaaditaan ja kuka maksaa niistä aiheutuvat kustannukset). Ongelmallista on myös se, mitä tapahtuu, kun välityslieke lopettaa toimintansa vuokrasuhteen kestäessä. On vielä huomattava, että vuokranmaksun takaaminen ei sisällä huoneistolle (ja siihen liittyville muille vuokrakohteille) aiheutetun remonttitarpeen, keskeytyskustannusten ja transaktiokustannusten korvaamista.<sup>448</sup> Jos vuokralainen luovuttaa asunnon hallinnan ilman lupaa, on vuokranantajalla oikeus heti purkaa vuokrasopimus; tällöin ei vuokranmaksun takaamisesta ole vuokranantajalle mitään hyötyä. Toisaalta vuokranantajalla lienee tällöin paitsi oikeus myös velvollisuus purkamiseen, sillä ei voitane ajatella, että välityslieke takaa vuokranmaksun missä tilanteessa ja kenen puolesta tahansa, vaan silläkin on oltava oikeus olettaa, että taattu vuokranmaksu koskee nimenomaan sitä vuokrasuhdetta, jonka aikaansaamisessa se on ollut välittäjänä.

*Neljänneksi* keinoksi mainittakoon ns. välivuokraus eli se, ettei vuokranantaja vuokraakaan asuntoa suoraan vuokralaiselle vaan ns. välivuokraajalle.

---

asiakkaidensa lainakorkoja. Seurauksena tästä on se, että yhä useammat ”luottokelpoiset” asiakkaat joko luopuvat luotonotosta tai hankkivat rahoituksen muista lähteistä. Tämä heikentää pankin taloudellista asemaa, mihin sen on reagoitava lainakorkoja korottamalla, ja niin edelleen.”

Negatiivinen valikoituminen johtaa siis kierteseen. Niinikään se johtaa markkinoiden jähmettymiseen – merkittävä osa niistä, jotka haluaisivat esiintyä markkinoilla, havaitsevat sen ilmeisesti kuitenkin em. syystä epätarkoituksenmukaiseksi. *Suojaaminen markkinoilla voi käytännössä merkitä myös suojaamista markkinoilta.*

<sup>448</sup> Yhtenä esimerkkinä välittäjän tarjoamista mahdollisuuksista mainittakoon ”Takuuvälityksen malli”:

Asuntovuokraamo Tampereen Takuuvälitys (franchise-yritys) ilmoittaa noudattavansa sopimuskäytännössään seuraavia periaatteita

- asunnon hakeminen ei maksa vuokralle haluavalle mitään
- jos asunnonhakija löytää liikkeen kautta asunnon, hän maksaa välityspalkkiona yhden kuukauden vuokraa vastaavan määrän lisättynä arvonnlisäverolla
- vuokralaisen ja vuokranantajan välille tehtävässä sopimuksessa sovitaan, että yli 18 kuukautta kestäneen vuokrasuhteen, joka on sujunut vuokralaisen puolelta ongelmitta, jälkeen vuokrasuhteen viimeinen kuukausi on maksuton
- välittäjä huolehtii vuokralaisen löytämisestä
- välittäjä huolehtii vuokravakuudesta; erillistä vuokravakuutta ei vuokralaisen tarvitse maksaa
- välittäjä huolehtii ongelmatilanteisiin liittyvästä työstä sekä maksaa maksamattomat vuokrat
- välittäjä ei vastaa vuokralaisen aiheuttamista vahingoista huoneistolle ja siihen liittyville muille vuokrakohteille

Tämä välivuokraaja vuokraa asunnon sitten edelleen varsinaiselle vuokralaiselle. Välivuokraaja vastaa vuokranmaksusta ja asunnon kunnosta vuokranantajalle sopimuksen ja AsHVL:n mukaisesti. Tämän menettelyn etuina ovat välivuokraajan

- ammatitaito,
- kyky valvoa aktiivisesti vuokrasuhdetta sekä
- mahdollisuus toimia 'kasvottomana ammattilaisena' myös sellaisissa tapauksissa, joissa inhimillisten tekijöiden huomioonottaminen aiheuttaisi taloudellista tappiota tai sellaisen riskin (esim. häätötapauksissa).

*Viidenneksi* mahdolliseksi keinoksi otettakoon vielä vakuutus tai pankkitaakaus vuokrasuhteen takaamiseksi. Näiden vakuuttajan ja pankin kanssa tehtyjen sopimusten sisällöistä riippuu, mitä ne todella kattavat. Ainakin seuraavien seikkojen kattamisesta voidaan ja tulee sopia:

- vuokralaisen maksuhäiriöt
- vahingot, joita huoneistolle ja siihen liittyville muille vuokrakohteille aiheutetaan (sisältäen myös siivouksen, jätettyjen tavaroiden kuljetuksen ja varastoinnin sekä huoneistolle yms. vuokrakohteelle tehtävät toimenpiteet, jotka eivät johdu sopimuksen mukaisesta tai tavanomaisesta kulumisesta)
- vuokraustoiminnan keskeytyksestä remontin aikana aiheutuvat vahingot
- maksamattoman tms. sopimuksen vastaisesti menettelevän vuokralaisen vaihtamisesta uuteen vuokralaiseen aiheutuvat kustannukset
- prosessuaaliset kulut

Koko edellä olevassa vuokraennakkoa, vakuutta ja vuokravakuutta koskevassa esityksessä on sivuutettu kokonaan se mahdollisuus, että maksamattomat vuokrat ja muut aiheutetut vahingot saadaan jälkikäteen perityiksi vuokralaiselta. Tällainen mahdollisuus toki on, mutta se ei ole todennäköinen: maksamatta jättävä vuokralainen on lähes poikkeuksetta varmistanut sen, että hänet todetaan perinnässä tai ulosotossa maksukyvyttömäksi.

Muut vuokralaisten käyttämät tyypilliset suojautumiskeinot ovat käytännössä olleet pakeneminen ulkomaille<sup>449</sup> sekä velkajärjestelyn hakeminen. Maksukykyiseksi todettavan ja tavoitettavan henkilön hän ei taas kannata jättää maksamatta, sillä silloin hän joutuisi maksamaan myös erilaisia kuluja ja korkoja varsinaisen velkapääoman lisäksi.

## 2.6. Välitysliikkeen palkkio

Viime aikoina kysymys vuokra-asunnonvälityksen palkkioista on herättänyt monenlaisia mielipiteitä ja ajatuksia. Ehkä yhtenä kärkevimmistä ja esittämismuotonsa puolesta oudoimpana voitaneen pitää valtiollisen Yleisradion TV 1:n AamuTV:n lähetyksessä 25.7.2001 ohjelman toimittaja Jussi-Pekka Rantasen juontoa. Hän mainitsi ohjelman alussa, että tänä aamuna kaikki ohjelman aiheet liittyvät riistoon: puhumme mm. vuokranvälityspalkkioista. Mitään selitystä, miksi julkista rahoitusta nauttiva, tiedottamisesta huolehtiva valtionyhtiö käytti tällaista terminologiaa lain mukaisesta, luvanvaraisesta elinkeinosta, ei tässä annettu. Ehkä elinkeino on tässä mielessä 'lainsuojaton'.

Vuokrasopimuksen osapuolille asunnonvälityksen kustannukset ovat hyvin tyypillisiä transaktiokustannuksia. Täten myös välitysliikkeen palkkio on transaktiokustannus. Jos välittäjää ei käytettäisi apuna ja näin välittyttäisiin palkkion maksamiselta, ei suinkaan välittyttäisi transaktiokustannuksilta, vaan ne jouduttaisiin maksamaan toisessa muodossa<sup>450</sup>. Monesti nämä vaihtoehtoiset kustannukset näytetään unohdetun arvosteltaessa välityspalkkioiden suuruutta.

<sup>449</sup> Käytännössä lähellään oleva ulkomaa on riittävä, sillä vuokra- yms. saatavan vuoksi ei kansainvälistä etsintää esimerkiksi Interpolin avulla liene käynnistetty. Jos vuokralainen on jo alunperinkin ulkomaalainen ja oleskelee Suomessa vain tilapäisesti, ulkomaille siirtyminen voi vähäistenkin velkojen vuoksi olla luontevaa. Eri asia on, että tällainen tyypillinen menettely aikaansaa ulkomaalaisten keskuudessa suuren asuntopulan; tuskin kukaan *kokenut* vuokranantaja haluaa ja uskaltaa vuokrata asuntoa ulkomaalaiselle tai ulkomaalaistaustan omaavalle – näin on aivan ymmärrettävästi ja todella aiheellisesti. Pulmallista tämä on kuitenkin siksi, että monet ulkomaalaiset tuovat maamme työmarkkinoille (esimerkiksi informaatioteknologian alalle) sellaista tietämystä ja ammattitaitoa, joka lisää koko yhteiskuntamme hyvinvointia. Asuntokysymyksen ei silloin tulisi olla esteenä tällaiselle ulkomaisen työvoiman tehokkaalle rekrytoinnille.

<sup>450</sup> Se, kuinka nämä toisenmuotoiset transaktiokustannukset arvostetaan, on olennaista päätökselle siitä, käytetäänkö välittäjää vai ei. Toisenmuotoisia transaktiokustannuksia ovat esimerkiksi etsintäkustannukset, huoneiston esittelykustannukset, neuvottelukustannukset, vastapuolen luottamuksen herättämisestä aiheutuvat kustannukset, sopimuksen laatimisesta aiheutuvat kustannukset ja riskikustannukset 'jälkihoitotoimenpiteineen'.

Pakottavan säännöksen mukaan välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta<sup>451</sup>. Välityspalvelun tilannut eli toimeksiantaja maksaa välityspalkkion riippumatta siitä, onko hän vuokranantaja vai asunnonhakija. Etuna tällaisesta menettelystä on se, että välityspalkkion suorittaja on sopimussuhteessa välitysliikkeeseen ja että hänen oikeudellinen asemansa on siten aiempaa selkeämpi. Periaatteen odotetaan esitöiden mukaan myös lisäävän toimeksiantajan intressiä kilpailuttaa välitysliikkeitä välityspalkkion määrän osalta<sup>452</sup>: kun VälitysL:n mukaan välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta, seurauksena odotettavasti on välitysliikkeiden välisen kilpailun lisääntyminen ja siten myös välityspalkkioiden tason alentuminen. Perusteluna hallituksen esityksessä esitettiin: ”Tämä saattaa puolestaan vähentää vuokralaisten kustannuksia tai ainakaan kertarasitus ei

<sup>451</sup> VälitysL 20.2 §.

Asunnonvälitystä koskevaa lainsäädäntöä pohtinut työryhmä (ks. liite 0) ei ollut yksimielinen: jäsenenä toimineen Kuluttajaviraston johtaja Anja Peltosen mukaan työryhmän esittämä tapa palkkion maksamisesta romuttaa tavoitteen välityspalkkioiden hintakilpailun aikaansaamisesta ja saattaa jopa johtaa välityspalkkioiden nousuun. Seurauksena voi olla se, että välittäjä vaatii toimeksiannon aina molemmilta osapuolilta. Johtaja Peltosen jätti erillään mielipiteen työryhmän ehdottamasta pykälästä, jonka mukaan kahden sopimuksen tilanteessa kumpikin osapuoli maksaisi puolet tavanomaisen hintatason mukaisesta, kohtuulliseksi katsottavasta välityspalkkion määrästä, enintään kuitenkin omassa toimeksiantosopimuksessaan sovitun määrän. Peltosen mukaan palkkion tulisi määräytyä sovitusta palkkiosta pienemmän perusteella niin, että pienemmäksi sovitettu palkkio puolitetään vuokralaisen ja vuokranantajan kesken. Työryhmän ehdotuksen mukaan toimeksiantosopimuksen välityspalkkio muodostaisi ainoastaan palkkion ylärajan, kun itse välityspalkkion määrä määräytyisi yleisen hintatason mukaisesti.

<sup>452</sup> HE 2000:58 s. 8.

Kuluttajaviraston ja lääninhallitusten tekemän selvityksen mukaan vuokra-asuntojen välityspalkkioilla ei juuri kilpailla. (ks. artikkeli ’Vuokra-asuntojen välityspalkkioilla ei kilpailla’, Kuluttajansuoja 1999:4) Vertailu vuokra-asuntojen välityspalkkioista tehtiin kesäkuun 1999 alussa koko maassa. Mukana vertailussa oli 203 asuntojen vuokrausta harjoittavaa yritystä. Kymmenen välittäjää peri palkkion joko puoliksi vuokranantajalta ja vuokralaiselta tai vain vuokranantajalta. Vain vuokralaiselta peri palkkionsa 193 välittäjää. Välittäjistä 136 peri palkkiona yhden kuukauden vuokran lisättynä arvonlisäverolla, kun taas 30 peri kiinteän palkkion, joka ei riippunut vuokran määrästä tai asunnon tasosta. Saadut tulokset vahvistavat kuluttajaviraston mielestä näkemystä siitä, että tuo käytäntö on vuokralaisen kannalta huono. Virasto perusteli tätä kantaansa seuraavilla näkökohdilla (ibid.):

- Vuokralainen maksaa palkkion, mutta hän ei voi vaikuttaa palvelun hintaan eikä sopimuksen sisältöön.
- Vuokralainen saattaa joutua maksamaan välityspalkkion lisäksi myös muita maksuja, ja hänen kanssaan tehdään mahdollisesti asiakirjoja, joiden oikeudellisesta luonteesta ei ole selvyyttä.
- Joissakin tapauksissa välittäjät vastaanottavat vuokralaisen antaman ’takuuvuokratalletuksen’, jolloin vuokralaiselle saattaa olla myöhemmin epäselvää, kenen hallussa hänen talletuksensa on.

Palkkiokysymys tulee esille vastaavansisältöisenä myös Kuluttajaviraston julkaisemassa tutkimuksessa Siikanen – Korvenranta 2000 (s. 34).

useimmissa tapauksissa nouse niin suureksi kuin nykyisin. Toisaalta saattaa käydä myös niin, että ainakin osassa tapauksia välityspalkkio siirretään selaisenaan vuokran määrään.” Edelleen esitettiin seuraavasti: ”— laki saat-  
taa jossakin määrin lisätä vuokranantajan kuluja silloin, kun hän toimii  
toimeksiantajana.”<sup>453</sup> Esitöissä arvioitiin välityspalvelun maksuvelvollisuu-  
den kohdistamista koskevan säännöksen osalta myös: ”Nykyisessä vuokra-  
asuntojen markkinatilanteessa on vaarana, että vuokranantajat käyttäisivät  
vain sellaisia välityслиikkeitä, joilla on toimeksiantosopimus vuokra-asun-  
toa hakevien kanssa. Tällainen käytäntö voisi puolestaan johtaa siihen, että  
vuokra-asuntoa hakevat entistä enemmän joutuisivat toimeksiantosuhtee-  
seen välityслиikkeen kanssa, mikä erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa  
kasvukeskuksissa rajoittaisi vuokra-asuntoa hakevien valinnanvapautta.  
Edellä esitettyjen seikkojen takia on tarkoitus lain voimaantulon jälkeen  
ryhtyä seuraamaan uuden lain vaikutuksia erityisesti vuokra-asuntoa hake-  
vien asemaan.”<sup>454</sup>

<sup>453</sup> HE 2000:58 s. 10.

Selostus HE 2000:58:sta Advokaatti-lehdessä 2000:5 (s. 4 ajankohtaisosassa): ”— välitys-  
palkkion aiheuttama kustannus saatetaan ryhtyä siirtämään vuokraan — Lain voimaantu-  
lon vaikutuksia vuokra-asunnon hakijoiden asemaan onkin tarkoitus seurata ja puuttua  
mahdollisiin lieveilmiöihin.”

<sup>454</sup> HE 2000:58 s. 11.

Erityisen huomionarvoista on se, ettei lainvalmistelutöiden julkaistussa aineistossa esitet-  
ty minkäänlaista argumentointia sille, miten valittu välityspalkkion maksuvelvollisuus tuot-  
taa taloudellisesti tehokkaimman tuloksen. Tekstiä, jossa mainittiin, että kun välityssopi-  
muksen tekijä maksaa palkkion, hänellä on mahdollisuus kilpailuttaa ja neuvotella, esitet-  
tiin runsaasti. Mutta lainvalmistelun laskelmia tai arvioita siitä, miten tämä parantaa tehok-  
kuutta, jonka ’hedelmät’ voidaan sitten jakaa asianosaisille, ei ole päästetty julkisuuteen.  
Toinen julkaisematta jätetty seikka on se, miten välityspalkkion maksuvelvollisuuden kat-  
sottiin olevan käytännössä toteutettavissa; kun välityslainsäädäntö on ollut voimassa muuta-  
mia kuukausia ja jo aiemmin aavistellut ongelmat ovat nyt konkreettisesti tulleet esille,  
tämä toteuttaminen on yhä edelleen pidetty julkisuudelta piilossa.(ks. luku 2.7.)

Voidaan kuitenkin erittäin aiheellisesti kysyä, onko välityслиikkeen valinnassa palkkion  
suuruus todellakin olennaisinta. On hämmästyttävää, että lainsäädännössä ja sen valmiste-  
lussa ynnä julkisuudessa esitetyissä kannanotoissa on näin suuri huomio kiinnitetty nimen-  
omaan palkkion suuruuteen, vaikka käytännössä asunnonvälityksen ongelmia on runsaasti  
aivan toisaalla. Välittäjän asiantuntemuksen puute sekä flegmaattisuus ja välttely ongelmien  
ilmetessä ovat muiden ohella seikkoja, jotka ovat paljon tärkeämpiä kuin muutamien kym-  
menien eurojen erot palvelun hinnassa. Kun lain tavoitteena oli saada toimeksiantajat  
kilpailuttamaan välittäjiä, ei kilpailutettavana seikkana olisi tullut pitää vain hintaa vaan  
myös palvelun *todellista* sisältöä ja *todellisia* mahdollisuuksia.

Monesti osapuolten (vuokranantajan tai vuokralaisen sekä välittäjän) välillä onkin pitkä-  
aikainen luottamuksellinen suhde, joka alistetaan hintakilpailulle vain äärimmäisessä ta-  
pauksessa. Pitkäaikaisista sopimuksista ks. esim. Nystén-Haarala, Soili: The Long-Term  
Contract, Jyväskylä 1998; Nystén-Haarala, Soili: Sopimusoikeus ja sopimusten hallinta,  
Lakimies 1999, s. 199–209.

Välitysliikkeellä on oikeus palkkioon vain silloin, kun vuokrasopimus syntyy, ellei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu<sup>455</sup>. Siis esimerkiksi pelkkä asunnonvälittäjän yrittäminen saada vuokrasopimus syntymään taikka vuokrahuoneiston vuokralletarjoajan tai asunnonhakijan yhteydenotto asunnonvälittäjään ei ole peruste vaatia palkkiota, ellei palkkiosta ole nimenomaan toisin sovittu<sup>456</sup>. Näin myös maksullisten palvelunumerojen käyttö vuokra-asuntojen välitystoiminnassa ei ole mahdollista<sup>457</sup>; tämä kielto johtuu lainvalmisteluaineiston mukaan yhteisvaikutuksellisesti VälitysL 5.1 ja 20.1 §:sta<sup>458, 459</sup>.

Jotta velvollisuus maksaa välityspalkkio syntyisi, täytyy toimeksiantosopimuksen VälitysL:n esitöiden mukaan olla todellinen. Esitöissä mainitaan myös, että jos välityskohteesta kiinnostunut ottaa lehti-ilmoituksen

<sup>455</sup> VälitysL 20.1 §.

Ennen VälitysL:n voimaantuloa oli melko yleistä, että jo pelkkä tarjolla olevaan asuntoon tutustuminen oli maksullista: välittäjän palkkio saattoi olla yli 1000 markkaa, joka tosin oli tapana vähentää vuokralaisen maksettavaksi tulleesta välityspalkkiosta, jos vuokrasopimus syntyi.

<sup>456</sup> Jotkut välittäjät ovat lain voimaantulon jälkeen ottaneet maksun toimeksiantosopimuksen tekemisestä. Koska kyseessä ei ole välityspalkkio vaan sopimuksentekopalkkio, ei vuokrasopimuksen syntyminen ole sen edellytys.

Välittäjät ovat myös ilmoitelleet asunnoista ja vuokralaisista tekemättä toimeksiantosopimusta, ts. pelkän 'vihjeen' perusteella. Nämä ilmoituksissa annetut tiedot johtavat toimenpiteisiin vain sellaisten kiinnostuneiden vastapuolien kanssa, jotka tekevät toimeksiantosopimuksen. –Menettelyn sallittavuus tulee arvioitavaksi vasta viranomaiskäytännön myötä.

<sup>457</sup> HE 2000:58 s. 8.

<sup>458</sup> HE 2000:58 s. 22.

<sup>459</sup> Kilpailuvirasto kohdisti varsin voimakasta kritiikkiä tätä puhelinautomaattien käyttökieltoa kohtaan. Kilpailuviraston uutisia 2000:5 (marraskuu): "Virasto ei pidä hyvänä lakehdotuksessa olevaa maksullisten palvelunumerojen käyttökieltoa, mikä tulisi koskemaan myös vuokrahuoneistojen välitystä. Rajoituksella on tarkoitus poistaa välitystoiminnasta epärehelliset palvelujen markkinoijat. Kilpailuviraston mielestä vuokravälittäjien rekisteröinti riittää estämään epärehellisten yrittäjien toiminnan." Myös muilta osin Kilpailuvirasto otti kantaa kiinteistön ja vuokrahuoneiston välitystä ja välitysliikkeitä koskevaan lainuudistukseen. Lausunnossaan Eduskunnan talousvaliokunnalle virasto piti hyvänä ehdotusta, jonka mukaan välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja. Jotta välitystoimintaan saataisiin kilpailua, pitäisi sekä vuokranantajien että vuokralaisten voida kilpailuttaa välitystoimistoja. Välityspalkkioiden määräytymisessä ei välttämättä tarvitsisi sääntelyä ollenkaan; näin palkkioiden muodostuminen jäisi vapaan kilpailun alaiseksi. Haitallisena hintasidonaisuutena Kilpailuvirasto piti sitä, että välityspalkkio sidotaan vuokran määrään, vaikka välitystoiminnan kustannuksilla ja välityskohteen vuokralla ei ole asiallisesti mitään yhteyttä. Virasto katsoi, että käytäntö on todennäköisesti nostanut välityspalkkioita ylöspäin vuokrien noustessa, koska välitysliikkeet ovat voineet kilpailun puuttuessa hyödyntää yleisesti noudatettavaa palkkionmääräytymisperustetta.

Kilpailuvirasto katsoi myös toimivan kilpailun kannalta olevan erittäin tärkeää, että lain-säädännöllä ei estetä omatoimisten välitysliikkeistä riippumattomien asuntomarkkinoiden toimintaa ja siihen liittyvien palvelujen tarjoamista.



tai muun markkinoinnin perusteella yhteyttä välityслиikkeeseen ja tekee vuokrasopimuksen, ”on selvää”, että vuokra-asunnon hakijan kanssa hetkeä ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tehty toimeksiantosopimus ei ole todellinen. Hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole, että ehtona kohteen näkemiselle on toimeksiantosopimuksen teko.<sup>460</sup> Millainen merkitys näille esitöissä esitetyille kriteereille annetaan lain tulkinnassa, jää nähtäväksi.

Tässä suhteessa selvempää on, että välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat, sillä asiasta on säädetty laissa<sup>461</sup>. Samoin laissa on säädetty, että välityслиik-

<sup>460</sup> HE 2000:58 s. 22.

Kuluttaja-asiamies on kannanotossaan 1800/41/2001 katsonut, että todistustaakka toimeksianton todellisuudesta on välittäjällä. Ks. myös artikkeli ’Asunnonvälityslain kiertämiseen puututtiin heti’ (Kuluttajansuoja 2001:2 s. 3).

<sup>461</sup> VälitysL 20.3 §.

Välityspalkkion kohtuullistamisen perusteena voidaan nähdä myös kuluttajansuojalaki (38/1978) silloin kun se on sovellettavissa: kuluttajansuojalain 4:1:n (1259/1994) nojalla kulutushyödykkeen hintaa voidaan myös asunnonvälityssopimusten osalta sovitella (so. muuttaa), jos se on kulutushyödykkeen laatu ja yleinen hintataso huomioon ottaen kohtuuton. Kohtuullisuutta arvioitaessa on silloin otettava huomioon mm. sopimuksen koko sisältö, osapuolten asema ja sopimusta tehtäessä vallinneet olosuhteet (Kuluttajansuoja 1998:1 s. 25: artikkeli, joka on otsikoitu ’Asunnonvälityspalkkion sovittelu’). Tämä kanta merkitsee sitä, että kuluttajavalituslautakunta ei ole katsonut voivansa sovitella palkkioita, jos ne ovat olleet yleisen hintatason mukaisia; yleiseen kohtuuttomuuteen ei puututa. Silloin kun kuluttajansuojalaki ei ole sovellettavissa (kun toimeksiantajaa ei pidetä kuluttajana), kohtuullistamisen perusteena voidaan nähdä myös oikeustoimilain (228/1929) 36 § (956/1982).

Hemmon (Sopimusoikeus II 1997 s. 5) mukaan velvoiteoikeudellisessa kirjallisuudessa hinnan sovitteluun on suhtauduttu pidättyvästi. Mikäli hinnasta on etukäteen sovittu tai hinnan määräytymisperusteet on riittävän selvästi etukäteen ilmoitettu, on mahdollisuuksiin vedota kohtuuttomuuteen katsottu kaventuneen, vaikka hinta olisikin normaalia korkeampi; sopimuksen tulos on tällöin ollut osapuolten ennakoitavissa (Hemmo, Sopimusoikeus II 1997 s. 147–148).

Kuluttajavalituslautakunnan suositukset 96/81/522 ja 96/81/1690: Välityspalkkiota ei voida pitää kohtuuttomana, jos se vastaa yleistä hintatasoa ja jos välittäjä on tehnyt normaallit asunnonvälitykseen liittyvät toimet.

Kuluttajavalituslautakunnan suositukset 95/81/1712, 95/81/2179 ja 95/81/2254: Vuokra-asuntojen välittäjät olivat tehneet välityssopimukset huoneistojen omistajien kanssa, kuten oli alalla tavanomainen käytäntö. Alan mainonnassa tuotiin yleisesti esille, että vuokralaiselta peritään välityspalkkio, ja näin oli näissäkin kolmessa tapauksessa myös sovittu välittäjiin ja omistajiin kesken. Kuluttajavalituslautakunta alensi palkkioiden määrää merkittävästi silloisen asunnonvälittäjäasetuksen 9 §:n perusteella. Ratkaisut olivat äänestyspäättöksiä äänin 4–3. Vähemmistöön jääneet katsoivat, etteivät vuokralaiset olleet lainkaan velvollisia maksamaan välityspalkkioita, koska heidän kanssaan ei ollut tehty sopimusta asiasta eikä omistajan ja asunnonvälittäjän välinen sopimus voinut velvoittaa vuokralaista. (ks. Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I, Jyväskylä 1997, s. 245 alav.)

keellä ei ole lainkaan oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun<sup>462</sup>.

Jos toimeksiantajia on kaksi, palkkion yhteismäärän tulee vastata vain yhtä palkkiota. Tällöin ei kuitenkaan lailla ole määritelty sitä, kuinka maksuvelvollisuus näiden kahden toimeksiantajan välillä jaetaan. Esitöissä annetaan ohjeeksi: ”— huomioon otettavat seikat vastaavat tavanomaisesti hinnan kohtuullisuutta arvioitaessa käytettäviä kriteerejä. — olisi noudatettava lakiin sisältyviä yleisiä perusteita, joiden nojalla välityspalkkion kohtuullisuutta arvioidaan.”<sup>463</sup> Edelleen mainitaan, että VälitysL 20.3 §:n yhteydessä mainittujen perusteiden mukaan määräytyy myös välityspalkkion jakautuminen kahden toimeksiantajan kesken<sup>464</sup>. Perusteita ovat välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti taroituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat.

Poikkeus edellä mainittuun periaatteeseen välityspalkkiosta kahden toimeksiantajan tapauksessa tehdään, kun kyseessä on välitysliikkeen välitettäväksi annettujen kohteiden vaihto: tällöin välitysliike voi periä molemmilta toimeksiantajilta täyden palkkion.<sup>465</sup>

---

Kuluttajavalituslautakunnan suositus 97/81/2279: Vuokralaisen mukaan asunnonvälittäjä lupasi etsiä toisen asunnon ilman eri palkkiota, kun määräaikainen vuokrasopimus päättyy. Välittäjä kiisti antaneensa tällaisen lupauksen, minkä vuoksi lautakunta ei perustanut ratkaisuaan väitteeseen. Lautakunta alensi asunnonvälittäjän palkkiota (joka laskutettiin vuokralaiselta) vaaditusta 4000 markasta 1000 markkaan sillä perustella, että vaadittu palkkio oli kohtuuton, kun otettiin huomioon välitystehtävän sisältö ja laajuus sekä vuokrasuhteen lyhyys.

<sup>462</sup> VälitysL 20.4 §.

<sup>463</sup> HE 2000:58 s. 9.

<sup>464</sup> HE 2000:58 s. 22.

<sup>465</sup> HE 2000:58 s. 22.

Tällainen vuokrakohteiden vaihtohan on motivoitu ja mielekäs, kun asunnoilla on erilaiset ominaisuudet tai kun kahden opiskelijan vanhemmilla on vuokra-asunto (asunnon omistajan oma lapsihan ei saa ko. asunnon vuokraamiseen täyttä asumislisää; näin on myös silloin, kun opiskelija asuu samassa rakennuksessa kuin vanhempansa, vaikka opiskelijan asunnon omistaja olisikin joku ulkopuolinen henkilö): tämän vuoksi esimerkiksi opiskelija A:n on syytä asua opiskelija B:n vanhempien vuokra-asunnossa ja päinvastoin. Vastaava asumista koskeva kriteeri on myös varsinaisen opintotuen määrän määräytymisessä. Näin kaksi kokonaisopintotuen määrän määrittävää kriteeriä motivoi opiskelijan tietynlaiseen asumisen järjestelyyn.

Monesti välityspalkkion suuruus riippuu kohteena olevan asunnon vuokrasta<sup>466</sup>. Tällaista menettelyä voidaan kritisoida<sup>467</sup> ja kysyä, mitä tekemistä näillä kahdella on keskenään: välittäjän työmäärähän voitaisiin ajatella samanlaiseksi asunnon vuokrasta riippumatta. On kuitenkin muutamia seikkoja, jotka puoltavat välityspalkkion riippuvuutta vuokrasta. Vuokralaisen löytäminen kalliille asunnolle on vaikeampaa kuin halvalle. Korrelaatio ei toki ole täydellinen (= 1), mutta kokemuseräisesti kuitenkin hyvin suuri. Tilanne on kuitenkin päinvastainen silloin, kun asunnonhakija yrittää löytää toimeksiantajana asuntoa: kalliin asunnon löytäminen hänelle on todennäköisesti helpompaa kuin halvan asunnon löytäminen olisi. Tämän vuoksi voisikin olla aiheellista, että tällöin välityspalkkiot olisivatkin käänteisesti riippuvaisia vuokran määrästä.

Jos se, joka ei ole tehnyt (lain tarkoittamaa) toimeksiantosopimusta välittäjän kanssa, tulee maksaneeksi välityspalkkion, kysymys on välittäjän saamasta perusteettomasta edusta; tällöin maksajalla on mahdollisuus vaatia välityspalkkiota palautettavaksi perusteettoman edun palautusta koskevien normien mukaisesti.<sup>468</sup> Tässä palautusta koskevassa oikeudenkäynnissä *voi* kuluttaja-asiamies avustaa kuluttajaa<sup>469</sup>.

Jos vuokranantaja purkaa tai irtisanoo vuokrasopimuksen vuokralaisen sopimusrikkomuksen vuoksi, välitysliikkeen palkkio, joka aiheutuu uuden vuokralaisen etsimisestä, tulee tuon aikaisemman vuokralaisen maksettavaksi vuokranantajalle sopimusperusteisena vahingonkorvauksena; siis kun vuokranantaja maksaa palkkion, hänellä on regressioikeus entiseen

<sup>466</sup> Siikasen ja Korvenrannan tutkimuksen (2000 s. 34) mukaan ”[y]leisin palkkio on yhden kuukauden vuokra lisättynä arvonlisäverolla (22 prosenttia)”. He eivät tarkemmin määrittele, mitä sana ’yleisin’ tässä tarkoittaa; kuitenkin voitaneen näinkin pitää totena sitä, että palkkioista merkittävä osa on suuruusluokaltaan tällainen ja että palkkion suuruus riippuu silloin vuokran suuruudesta. Kasson (2001 s. 186) mukaan ”välityspalkkiot vaihtelevat tavallisesti 1–2 kuukauden vuokraa vastaavan palkkion välillä, lisättynä arvonlisäverolla”. Ks. myös edellä esitetty viittaus artikkeliin ’Vuokra-asuntojen välityspalkkioilla ei kilpailla’.

<sup>467</sup> Ks. esim. edellä esitetty Kilpailuviraston lausunto julkaisussa Kilpailuviraston uutisia 2000:5.

<sup>468</sup> Jos tuomioistuimen päätöksellä välityspalkkio määrätään palautettavaksi takaisin välitysliikkeeltä, on selvää, ettei maksuvelvollisuus siirry kenellekään muulle: toimeksiantosopimustahan ei tällöin ole tehty. Eri asia on, jos sekä vuokranantaja että asunnonhakija ovat tehneet välitysliikkeen kanssa toimeksiantosopimuksen, joista toinen ei olekaan todellinen: silloin koko maksuvelvollisuus voinee olla sillä, jonka toimeksianto on todellinen.

<sup>469</sup> L Kuluttajavirastosta (1056/1998) 9.1 §: ”Kuluttaja-asiamies voi avustaa tai määrätä alaisensa virkamiehen avustamaan kuluttajaa yksittäisen asian hoitamisessa, jos se on lain soveltamisen ja kuluttajien yleisen edun kannalta tärkeää tai jos elinkeinonharjoittaja ei noudata kuluttajavalituslautakunnan päätöstä.” Kuluttajan avustamisesta yksittäisen asian hoitamisessa päättää aina kuluttaja-asiamies (A Kuluttajavirastosta (1057/1998) 9.3 §).

vuokralaiseensa. Vastaava periaate lienee myös silloin, kun vuokralainen purkaa tai irtisanoo vuokrasopimuksen vuokranantajan sopimusrikkomuksen vuoksi: vuokralaisen toimeksiannosta johtuva välityspalkkio uuden asunnon löytämiseksi tulee vuokranantajan korvata sopimusperusteisena vahingonkorvauksena.

### *Jälkipalkkio*

Välitysliikkeellä on oikeus saada toimeksiantajalta palkkio toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä välityskohdetta koskevista vuokrasopimuksesta vain,

- 1) jos tästä on toimeksiantajan kanssa sovittu (tätä kutsutaan jälkipalkkioehdoksi)  
ja
- 2) jos voidaan olettaa, että sopimuksen syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet<sup>470</sup> välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana.<sup>471</sup>

<sup>470</sup> Esitöiden mukaan pelkkä tietojen antaminen kohteesta ei riitä, vaan olennaisuutta koskevan vaatimuksen täyttyminen edellyttää yleensä jonkinlaisten sopimusneuvottelujen käymistä. Välitysliikkeen jälkipalkkio-oikeutta pidettiin esitöissä yleensä selvänä, jos toimeksiantajan vastapuoli on tehnyt välityskohteesta tarjouksen toimeksiantosopimuksen ollessa voimassa. (HE 2000:58 s. 23)

<sup>471</sup> Asiaa keskeisesti koskee uusi KKO:n ratkaisu 2001:33, joka tosin koski kaupan välitystä: S:n ja kiinteistönvälittäjän tekemän asunto-osakkeiden *myymistä* koskevan toimeksiantosopimuksen mukaan välittäjällä oli oikeus jälkipalkkioon sopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä kaupasta, jos voitiin olettaa, että kaupan syntymiseen olivat olennaisesti vaikuttaneet välittäjän toimenpiteet sopimuksen voimassaoloaikana. Henkilöt, jotka olivat sopimuksen voimassaoloajan jälkeen ostaneet S:lta asunto-osakkeet, olivat välityssopimuksen voimassaoloaikana tutustuneet asuntoon, saaneet siitä välittäjältä tietoja ja tehneet ostotarjouksen, jota S ei hyväksynyt. Erityisesti ostotarjouksen tekemisen katsottiin osoittavan, että välittäjän toimenpiteet olivat olennaisesti vaikuttaneet kaupan syntymiseen. Välittäjällä oli siten oikeus välityspalkkioon. Kuitenkin siltä osin kuin toimeksiantosopimuksessa ollut määräys jälkipalkkio-oikeudesta olisi antanut välittäjälle laajemman palkkio-oikeuden kuin laissa säädettiin, välittäjällä ei katsottu olevan oikeutta palkkioon; lain jälkipalkkiota koskeva säännös on pakottava, ja siksi siitä poikkeavat sopimusehdot ovat tehottomia. – Ratkaisussa viitattiin tuolloin voimassa olleeseen säännökseen, L kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 18.1 § (686/1988); vastaava säännös on nykyisin VälitysL 21 §.

– Kommentoidessaan tätä tapausta Mika Hemmo (teoksessa Pekka Timonen (toim.): KKO:n ratkaisut kommentein I 2001, Jyväskylä 2001, s. 220) toteaa: ”KKO näyttää siten katsoen, että jälkipalkkioehto ei ole ns. ankara tai yllättävä ehto, jonka sitovuus edellyttäisi nimenomaista korostamista.” Ratkaisun perusteluissa KKO kirjoitti: ”— tilanne on ollut se, ettei ehdosta ollut nimenomaisesti keskusteltu toimeksiannosta sovittaessa. Tästä tai S:n muutoin esittämästä selvityksestä ei kuitenkaan voida päätellä asianosaisten sopineen, että tätä kiinteistönvälittäjän etujen kannalta keskeistä ehtoa ei olisi sovellettava

Välityслиikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon sellaisesta sopimuksesta, joka on syntynyt yli kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä.<sup>472</sup>

Jos toimeksiantaja on VälitysL 21.1 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa tehnyt toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välityслиikkeen kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välityслиikkeelle, jonka kanssa tehty toimeksiantosopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Välityслиikkeiden on tällöin jaettava välityspalkkio keskenään suoritustensa mukaisessa suhteessa.<sup>473</sup>

---

asianosaisten välisessä sopimussuhteessa. Puhetta on ollut siitä, ettei S:lle aiheudu kustannuksia siinä tapauksessa, että kauppaa ei synny toimeksiantosopimuksen mukaisessa ajassa, mutta näiden puheiden ei voida katsoa koskeneen kysymyksessä olevaa ehtoa, vaan toimeksiannon hoitamisesta kiinteistönvälittäjälle aiheutuvien kustannusten korvaamista. Ehto on siten S:ää sitova.”

Kun tuo kysymys oli näin tullut ratkaistuksi, voitiin tapauksen pääkysymyksenä nähdä se, oliko välittäjän toiminta olennaisesti vaikuttanut kaupan syntymiseen. Hemmon mukaan (ibid.) myönteistä vastausta puolsivat ostajien jo toimeksiannon voimassa ollessa tekemät tarjoukset, suhteellisen lyhyt aika toimeksiannon ja käsirahasopimuksen välillä sekä välittäjän laatiman materiaalin hyödyntäminen myyjän myyntitoimien pohjana. Toiseen suuntaan voitiin argumentoida vetoamalla siihen, että ostajat tutustuivat uudestaan kohteeseen lehti-ilmoitusten perusteella ja että yhteys välitystoimeksiintoon oli jo katkennut. Samoin myyjä saattoi vedota siihen, että lopullinen kauppahinta oli toimeksiannon voimassaolok aikana tehtyjä hylättyjä tarjouksia korkeampi. Hemmo tiivistää kommenttinsa ytimen seuraavaksi (ibid.): ”KKO kohotti olennaiseksi ratkaisuperusteeksi sen, että lopulliset ostajat olivat jo tehneet tarjouksen toimeksiannon voimassaolovaiheessa. Erityisesti tätä pidettiin osoituksena KsKväll:n edellyttämästä välittäjän toiminnan vaikutuksesta.” KKO kirjoitti perusteluissaan: ”Erityisesti se, että A, B ja C [ostajat] ovat kiinteistönvälittäjän toimenpiteiden perusteella tehneet asunnosta ostotarjouksen, on osoituksena siitä, että mainittujen toimenpiteiden voidaan olettaa vaikuttaneen olennaisesti kaupan syntymiseen toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen.” Hemmo kommentoi (ibid.): ”Ratkaisusta seuraa siten, että jälkiprovisio-oikeus ei koske yksinomaan tilanteita, joissa välittäjä pyrittäisiin sivuuttamaan tekemällä kauppa toimeksiannon päättymisen jälkeen, vaan se koskee myös tapauksia, joissa kaupan ehdot ovat myyjän kannalta parantuneet hyväksymiskynnyksen ylittävällä tavalla toimeksiantosuhteen päättymisen jälkeisissä neuvotteluissa (edellyttäen siis, että välittäjällä on ollut olennaisen vaikutuksen täyttävä kontakti ostajaan).”

<sup>472</sup> VälitysL 21.1 §.

<sup>473</sup> VälitysL 21.2 §.

Se, mitä tällä käytännössä tarkoitetaan välityspalkkion määrän osalta, jää nähtäväksi.

KKO joutui ottamaan periaatteellisesti kantaa palkkion määrään ratkaisussaan 2001:33, joka tosin koski kaupan välitystä. Siinä määrää ei laskettu lopullisen kauppahinnan mukaan, vaan välityssopimuksen mukaisena osuutena ao. välittäjän hankkiman tarjouksen mukaisesta hinnasta. Hemmo (2001 s. 221) pohtii välittäjän jälkipalkkio-oikeuden määrää seuraavasti: ”Jälkipalkkio-oikeuden mitoittaminen vaatii kaikkiaan tasapainoilua kahden intressin välillä. Palkkio-oikeuden tulee olla riittävän turvaava, jotta toimeksisaaja ei kykene kaupan päättämistä keinotekoisesti lykkäämällä hyötymään välittäjän kauppaan johtaneesta työstä vastikkeettomasti. Toisaalta on tunnettua, että välitystoimeksiantoja solmittaessa

Välitysliikkeellä ei ole ollenkaan jälkipalkkio-oikeutta, jos toimeksiantaja on purkanut toimeksiantosopimuksen välitysliikkeen virheen vuoksi<sup>474</sup>.

*Kaksoisvuokrauksen, sopimusrikkomuksen ja vuokrasopimuksen lakkaamisen vaikutus välityspalkkioon*

Erityistapauksen välityspalkkion maksuvelvollisuuden osalta muodostaa tapaus, jossa palkkion maksanut vuokralainen ei saakaan hallintaansa asuntoa. Nämä tapaukset ovat ensinnäkin kaksoisvuokraus, toiseksi se, että vuokralainen ei saakaan käyttöönsä vuokraamaansa huoneistoa sovitussa kunnossa ja kolmanneksi asunnonvuokrasopimuksen lakkaaminen.

Kaksoisvuokrausta koskevia ongelmia on tältä osin käsitelty jo aiemmin<sup>475</sup>, joten siihen ei enää tässä palata. Selväähän on, että kaksoisvuokrastapauksessa välitysliike on tehnyt työnsä virheellisesti, minkä vuoksi sillä ei ole oikeutta palkkioon. Lisäksi seurauksena on vahingonkorvausvelvollisuus.

Joutuuko asunnonhakija (vuokralainen) maksamaan palkkion asunnonvälittäjälle, jos asunto ei olekaan sovitussa kunnossa hänen käyttöönsä sovittuna ajankohtana? Tällaisessa tapauksessa välitysliike ei ole pitänyt huolta siitä, että välityskohde on sopimuksen mukainen. Välityssopimuksen purkamisoikeutta ei periaatteessa VälitysL 13.2 §:n mukaan enää ole, mutta kun virhe on olennainen, saman säännöksen mukaan palkkioon ei välitysliikkeellä ole oikeutta. Lisäksi välitysliike on vahingonkorvausvastuussa VälitysL 13.3 §:n nojalla, ja välitysliikkeen vastaava hoitaja on vahingonkorvausvastuussa VälitysliikeL 6 §:n nojalla<sup>476</sup>.

AsHVL 67.1 §:n mukaan vuokrasuhde (ja -sopimus) lakkaa heti, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää huoneiston käyttämisen

---

esitetään joskus ylioptimistisia käsityksiä saatavilla olevasta kauppahinnasta. Tämä huomiioon ottaen ei olisi toivottavaa, että välittäjän hinta-arvion liioitteluksi havainnut ja saadut ostotarjoukset hylännyt asiakas joutuisi aina maksamaan jälkipalkkion, jos hän onnistuu omin toimin nostamaan kauppahintaa, mutta myy kohteen sellaiselle ostajalle, joka on tutustunut kohteeseen jo toimeksiannon voimassa ollessa.” Hemmo jatkaa (ibid.): ”— KKO lienee lähtenyt siitä, että kun välittäjän palkkio-oikeus perustuu välittäjän tekemään työhön, tulee palkkion määräytyä sen tuloksen mukaan, joka oli toimeksiannon aikana saavutettavissa. Tämä ei kuitenkaan voi päteä siinä tapauksessa, että toimeksiantovaiheessa ei ole vielä tehty mitään ostotarjousta, mutta olennaisen vaikutuksen kriteeri täyttyy muuten.”

<sup>474</sup> HE 2000:58 s. 23.

<sup>475</sup> Kaksoisvuokrausta on tarkasteltu edellä luvussa 2.4.0.3.

<sup>476</sup> Ks. luku 2.4.1.

vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen; sopimuksen lakkaaminen ei tällöin edellytä vuokrasopimuksen osapuolilta toimenpiteitä toista kohtaan, kuten ilmoituksen tekemistä tai vaatimusten esittämistä. Voidaan kysyä, onko vuokralaisella oikeutta saada välityspalkkiota alennetuksi siksi, että vuokrasopimus lakkaa ennen aikaisesta<sup>477</sup>. Vastaus kysymykseen riippune siitä, voidaanko välityслиikkeen katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuutensa. Jos välittäjä on huolellisesti selvittänyt kohdetta koskevat tiedot ja informoinut niistä asunnonhakijalle, ei yllätyksenä tullut vuokrasopimuksen lakkaaminen vaikuttane välityspalkkioon eikä välittäjän korvausvastuuseen.

## 2.7. VälitysL:n vaikutuksista

On selvää, että uusi lainsäädäntö on aina kokeilu, jonka todellisia vaikutuksia ei vielä säätämisvaiheessa kyetä täysin arvioimaan. Tämän vuoksi lainsäädäntö tarvitsee seuranta järjestelmän, joka antaa tarvittavan palautteen säädösten muutosten valmistelun pohjaksi. Asunnonvälitystä koskevan lainsäädännön valvonta on lähinnä Kuluttajaviraston tehtävänä. Asetuksessa Kuluttajavirastosta (1057/1998) säädetään, että Kuluttajaviraston tehtävänä on mm. tehdä kuluttajakysymysten hoitamiseen liittyviä selvityksiä ja vertailuja, seurata kuluttajien asemaan vaikuttavaa kehitystä<sup>478</sup> sekä suorittaa muut Kuluttajavirastolle säädetyt tai määrätyt tehtävät sekä huolehtia muista sellaisista kuluttajakysymyksistä, jotka eivät kuulu muiden kuluttajaviranomaisten tehtäviin<sup>479</sup>. Niinikään Kuluttajatutkimuskeskuksella voi tietojen hankinnassa ja analysoinnissa sekä tutkimusten teke-

<sup>477</sup> Ainakaan korvausta ei vuokralainen voine lakkaamisen vuoksi saada välityслиikkeeltä, vaan vaatimus on kohdistettava vuokranantajaan. Jos vuokrasopimuksen lakkaaminen aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, vuokralaisella on oikeus saada korvaus näin aiheutuneesta vahingosta (AsHVL 67.1 §). Jos vuokrasopimus lakkaa ennen kuin vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa eikä vuokranantaja lakkaamisen perusteesta tiedon saatuaan viipymättä ilmoita siitä vuokralaiselle, tällä on oikeus saada korvaus vuokranantajan menettelyn vuoksi hänelle aiheutuneesta vahingosta (AsHVL 67.2 §). Kasson (1997 s. 82) mukaan näyttövelvollisuus lienee vuokralaisella sekä vahingosta että vuokranantajan laiminlyönnistä; vahinkoa voi syntyä mm. muutoista tai niiden valmisteluista, transaktiokustannuksista jne.

<sup>478</sup> A Kuluttajavirastosta 1.1 § 3–4 kohdat.

<sup>479</sup> A Kuluttajavirastosta 1.1 § 6 kohta.

misessä olla merkittäväkin rooli<sup>480</sup>. Palautetta voivat tuottaa myös erilaiset muut tutkimuslaitokset ja tiedeyhteisöt, kuten Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos ja yliopistot.

Uuden asunnonvälitystä koskevan lainsäädännön voimassaoltua muutamia kuukausia voidaan nyt nähdä ainakin seuraavaa:

- Kun toimeksiantaja joutuu maksamaan välittäjän palkkion, toimeksiannot mitä ilmeisimmin korvautuvat 'vihjeillä', jos markkinat antavat osapuolelle mahdollisuuden siihen. Kun paikkakunnan vuokramarkkinat ilmeisesti ovat aina tai lähes aina epätasapainossa, käynee niin, että se osapuoli, jolla vallitsee puutetta tarjonnasta, ottaa 'vihjeenantajan' roolin, ja toiselle jää toimeksiantajan rooli. Jos siis vuokra-asunnoista on pulaa, vuokranantaja voi 'vihjaista' välittäjälle, että asunto on vapaana, jolloin asuntoa hakeva joutuu antamaan toimeksiannon voidakseen käyttää hyväkseen välittäjän tuntemia 'vihjeitä'<sup>481</sup>. Vuokra-asuntojen ylitarjontatilanteessa on taas päinvastoin: 'vihjeen' antaa asunnonhakija. Lopputulokseksi jäänee siis se, että

<sup>480</sup> L Kuluttajatutkimuskeskuksesta (112/1990) 6 §: "Kuluttajatutkimuskeskuksella on oikeus saada muilta viranomaisilta tehtäviensä kannalta tarpeellisia tietoja.

Elinkeinonharjoittaja on velvollinen antamaan kuluttajatutkimuskeskukselle tietoja, joita tutkimuskeskus 1 §:ssä tarkoitettuja kulutushyödykkeiden hintaan ja laatuun liittyviä tutkimuksia varten tarvitsee. Tutkimuskeskus voi määrätä tiedot annettaviksi myös lääninhallitukselle. Tietojen saannin turvaamiseksi kuluttajatutkimuskeskus voi pyytää virka-apua lääninhallitukselta."

<sup>481</sup> Kuluttaja-asiamiehen kannanoton 1800/41/2001 mukaan asunnonvälittäjä ei kuitenkaan voi käyttää saamaansa vihjettä hyväkseen välittömästi tilanteessa, jossa hän tietää asunnon olevan vuokrattavissa ja jossa hänen asiakkaanaan on toimeksiantosopimuksen tehnyt asunnonhakija. Tätä kuluttaja-asiamiehen kannanottoa on referoitu artikkelissa 'Asunnonvälityslain kiertämiseen puututtiin heti' (Kuluttajansuoja 2001:2 s. 3) seuraavasti: "Jos vuokra-asunnon hakijalle voidaan heti toimeksiantosopimuksen jälkeen osoittaa vuokrattava asunto, voidaan päätellä, että välittäjä on saanut tätä asuntoa koskevan toimeksiannon vuokranantajalta jo ennen vuokralaisen yhteydenottoa. Silloin välityspalkkiota ei voida periä vuokralaiselta." –Käytännössä tämä merkitsee sitä, että vuokralaisen on jätävä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen joksikin aikaa odottelemaan asunnonvälittäjän yhteydenottoa siitä, että sopiva asunto on löytynyt. Siinäkin tapauksessa, että vuokra-asunnon hakija nimenomaisesti haluaisi saada tiedon mahdollisista asunnoista jo silloin, kun hän tekee toimeksiannon ja näin varmistaa asunnon saantinsa tai ainakin tulla tietoiseksi markkinoista, ei asunnonvälittäjän tule antaa mitään informaatiota muista kuin niistä asunnoista, joista vuokranantaja on tehnyt toimeksiantosopimuksen. Siitä, kuinka nopeasti asunnonvälittäjä voi (eli 'uskaltaa') informoida asunnonhakijaa, ei vielä ole mahdollista esittää normiväitettä.



osapuoli, joka jo ennestään on markkinoilla vastapuoltaan heikommassa asemassa markkinoiden epätasapainoisuuden vuoksi, joutuu maksamaan välityspalkkion. Tosin on huomattava, että toimeksiantaja eli maksava osapuoli ehkä voi vaatia ja saada välittäjältä palkkion vastineeksi parempaa palvelua, mikä ei kuitenkaan ole varmaa.<sup>482</sup>

- Samanlainen vaikutus kuin 'vihjeellä' saattaa olla millä tahansa välittäjän saamalla tiedolla. On esimerkiksi mahdollista, että välittäjä tulee tietoiseksi huhupuheiden perusteella siitä, että vuokrahuoneisto on ilman vuokralaista. Vastaavasti välittäjä saa tiedon vuokrattavasta huoneistosta silloin, kun vuokranantaja tiedustelee, onko välittäjän asiakasrekisterissä sopivaa asunnonhakijaa; ellei tällaista ole, välittäjälle kuitenkin jää tieto huoneistosta. Vielä tarkempi tieto välittäjälle jää silloin, kun vuokranantaja saa tietää, että välittäjällä on sopiva toimeksiannon tehnyt asunnonhakija; jos tällainen asunnonhakija ei sitten hyväksykään ko. asuntoa, on tavanomaista, että välityслиikkeen haltuun jää paitsi tiedot huoneistosta myös asunnon esittelyyn tarvittu avain.<sup>483</sup> Kaikissa em. tilanteissa on yhteisenä piirteenä se, että välityслиikkeen ja vuokranantajan välillä ei ole toimeksiantosopimusta ja että välityслиikkeellä on huoneistosta ja toivotuista sopimusehdoista paljon tietoa.

<sup>482</sup> Anja Peltonen (Vuokra-asunnonvälittäjät hämärähommissa, Kuluttajansuoja 2001:2 s. 6) esittää välittäjien menettelystä seuraavaa: "Syyksi lain kiertämiselle ja räikeille lainvastaisuuksille on tekopyhästi väitetty vuokranantajien tahtoa: asuntoja ei kuulemma saada markkinoille, jos vuokranantajat toimeksiantajina joutuisivat palkkion maksamaan. Kyse on kuitenkin raadollisesta asiasta: kaikki välittäjät eivät halua palvelujen sisällöstä ja hinnasta kiinnostunutta toimeksiantajaa."

Muuan innovaatio on Opiskelijoiden Vuokravälitys Suomi Oy:n kehittämä; se tarjoaa asiakkailleen kaksi vaihtoehtoa:

- Kun toimeksiantajana on asunnon hakija, vuokralainen maksaa koko välityspalkkion. Tällöin vuokranantaja voi valita välittäjän asiakasrekisteristä vuokralaisen, ja välittäjä hoitaa kaikki asunnon vuokraukseen liittyvät palvelut, kuten näytön, sopimuksen laadinnan ja luottotietojen tarkistamisen.

- Kun toimeksiantajana on vuokranantaja, hän maksaa palkkion. Tällöin välittäjä etsii aktiivisesti vuokralaista mm. rekistereistään sekä ilmoittamalla lehdissä, internetissä yms. Välittäjä hoitaa näytöt, sopimuksen laadinnan ja luottotietojen tarkistamiset.

Molemmissa tapauksissa välittäjä huolehtii kummankin sopimuspuolen informoinnista koko vuokrasuhteen ajan vastaamalla esitettyihin kysymyksiin.

<sup>483</sup> Voiko vuokranantaja olla tekemättä toimeksiantoa välityслиikkeen kanssa, jos asunnon avain on välityслиikkeen hallussa? Mitään lakiin perustuvaa tarvetta tähän ei ole, jos tilanne on syntynyt tekstissä esitellyllä tavalla. Käytännössä tällainen tilanne on erittäin yleinen.

- On nähtävissä, että kun välittäjät ilmoittelevat asunnoista tai vuokralaisista tekemättä toimeksiantosopimusta, ts. 'vihjeen' perusteella, ilmoitusten sisältämät tiedot ovat johtaneet toimenpiteisiin vain sellaisten kiinnostuneiden vastapuolien kanssa, jotka tekevät toimeksiantosopimuksen<sup>484</sup>. Joskus ilmoitettavia asuntoja on lisäksi saatettu kutsua työsuhdeasunnoiksi, vaikkei työsuhdetta olisikaan<sup>485</sup>.
- Toimeksiantoja on tulkittu suppeasti: toimeksiantosopimus koskee vain sitä, mitä toimeksiantoon on kirjoitettu. Täten asunnonvälittäjän ei kannata esitellä toimeksiannon tehneelle vaihtoehtoisia ratkaisuja, sillä niistä ei toimeksiantoa ole tehty. Jos toimeksianto tehtäisiin uudestaan tällaisessa tilanteessa, sitä ei pidettäisi 'todellisenä'. Siis esimerkiksi tapauksessa, jossa asunnonhakija on tehnyt toimeksiannon tietynlaisesta omakotitalosta, ei välittäjän kannata tehdä mitään, jos joku vuokranantaja tiedustelee, olisiko kysyntää vastaavanlaiselle rivitaloasunnolle. Kun toimeksiantosopimus koskee vain omakotitaloa, se ei koske rivitaloasuntoa. Jos välittäjä sanoo omakotitaloa etsivälle asunnonhakijalle, että hänellä on tiedossaan vastaavanlainen vapaa rivitaloasunto, tässä tilanteessa tehty uusi toimeksianto ei olekaan 'todellinen', eli välittäjä jää ilman palkkiota. Vuokranantajakaan ei ilmeisesti ole halukas tekemään toimeksiantoa, sillä hän on ilmeisesti vain tiedustelemassa eri paikoista, onko tällaiselle asunnolle kysyntää; näin menetellen hän ei sitoudu yhteen välittäjään. Lisäksi vuokranantajakaan tällaisessa tilanteessa tekemä toimeksianto ei liene 'todelli-

<sup>484</sup> Tällainen toimeksianto ei kuitenkaan välttämättä ole viranomaisten mielestä todellinen, mistä voi seurata velvollisuus palauttaa välityspalkkio perusteettoman edun palautusta koskevien sääntöjen mukaisesti.

<sup>485</sup> Työsuhdeasunnnot eivät kuulu toimeksiantosopimuksia ja välityspalkkioita koskevan sääntelyn soveltamisalaan, ks. VälitysL 1.1 § ja joissakin tapauksissa myös 3 § 2 kohta. Työnantajiin kohdistuva markkinointi ei ole kuluttajamarkkinointia, eli tällöin VälitysL ei tule sovellettavaksi.

Kuluttaja-asiamies on kannanotossaan 1800/41/2001 lausunut seuraavaa (referaatti 'Asunnonvälityslain kiertämiseen puututtiin heti', Kuluttajansuoja 2001:2 s. 3): "Jos asunto välitetään työsuhdeasunnoksi yritykselle, välityspalkkio voidaan periä tältä yritysvuokralaiselta. Lain kiertämistä on sen sijaan se, että asuntoa markkinoidaan ensin työsuhdeasuntona mutta se välitetäänkin yksityishenkilölle. Sitten häneltä peritään palkkio niin, että hän joutuu tekemään uuden toimeksiantosopimuksen, koska vuokranantajan kanssa tehty toimeksianto oli rajattu koskemaan vain asunnon markkinointia työsuhdeasunnoksi yrityksille."

nen'. Tässä kuvitteellisessa esimerkkitapauksessa lopputuloksena on ilmeisesti se, että omakotitaloa etsivä asunnonhakija ei saa tietää, että vastaavanlainen rivitaloasunto olisi tarjolla, ja vuokralaisen etsijä ei saa tietää, että tällainen asunnonhakija yrittää löytää asuntoa. Markkinat eivät toimi.<sup>486</sup>

- Toimeksiantajan velvollisuus maksaa välityspalkkio on lyhyen kokemuksen perusteella johtanut siihen, että yhä enemmän on siirrytty vuokralaisten markkinointiin, kun taas aiemmin markkinoitiin lähes pelkästään vuokra-asuntoja.<sup>487</sup>
- Kun asunnonvälittäjän palkkion maksaa vuokranantaja, joka luonnollisesti jakaa sen edelleen kuukausivuokriin, vuokran määrä nousee. Mikä tahansa elinkeinotoimintaa kohtaava uusi kustannuserä siirretään – ja täytyykin siirtää – jälleenmyyntihintaan.<sup>488</sup> Asunnonvuok-

<sup>486</sup>Tämä ongelma on todellinen ja vakava ainakin silloin, kun välityssopimuksen mukainen kohde tai tarjolla oleva asunto on ainutlaatuinen, ts. sellainen, jonka osalta kysyntä ja tarjonta vain harvoin esiintyvät yhtäaikaisesti. Tällaisia ovat esimerkiksi pienten paikkakuntien tietynlaiset omakotitalot. Toisin on taas ns. volyymimarkkinoiden osalta; esimerkiksi kasvukeskusten yksöiden osalta markkinat ovat 'leveät', eikä yhden sopimuksen toteutumatta jäämisellä ehkä näin ole pitkäkestoista seurausta.

<sup>487</sup>Kun vuokranantaja tai vuokralainen tekee toimeksiantosopimuksen välittäjän kanssa, seurauksena monesti on, että välittäjä ryhtyy ilmoittamaan asuntoa tai vuokralaista. Jos käy niin, ettei sopimuskumppania heti löydykään, joudutaan ilmoitus toistamaan jne. Näin ilmoituksissa yhä uudelleen esiintyvä asunto tai vuokralainen saa helposti 'seinäkukkasen' maineen. Tämä syy ei liene vähäinen siihen, että kumpikaan osapuoli ei halua tehdä toimeksiantosopimusta vaan haluaa päästä valitsemaan sopimuskumppanin toimeksiantosopimuksen tehneistä.

<sup>488</sup>Kuluttaja-asiamies on lausunut tästä kannanotossaan 1800/41/2001. Kannanottoa on referoitu artikkelissa 'Asunnonvälityslain kiertämiseen puututtiin heti' (Kuluttajansuoja 2001:2 s. 3) seuraavasti: "On vastoin asunnonvälityslain tarkoitusta, jos vuokraa korotetaan välityspalkkion määrällä niin, että palkkio siirretään vuokralaisen maksettavaksi esimerkiksi ensimmäisen kuukauden vuokran yhteydessä. Tällainen sopimusehto on myös huoneenvuokralain mukaisesti hyvän tavan vastainen ja kohtuuton." Arvoituksellista tässä siteerauksessa on ensinnäkin se, että siinä mainitaan vain palkkion siirtämisestä vuokran yhteyteen. Voidaanko ajatella, että lausumalla on tarkoitettu myös sitä tilannetta, että ensimmäisen kuukauden vuokra on korkeampi kuin muiden kuukausien vuokra ilman mainintaa, että kyseessä on palkkion siirtäminen, jää epäselväksi. Arvoituksellista on myös se, mitä tarkoitetaan 'esimerkiksi ensimmäisen kuukauden' vuokralla. Kun kyseessä on siis vain esimerkki, jää epäselväksi, mitä muita tapauksia tarkoitetaan.

Edelleen samassa kuluttaja-asiamiehen päätöksen referaatissa lausutaan: ”Hyvä välitystapa edellyttää, että välitysluotto ottaa huomioon sekä toimeksiantajan että tämän vastapuolen edut.” Kuluttaja-asiamies viittaa oikeuslähteenä vain hyvään välitystapaan yleisesti, vaikka sama teksti on laissakin, VälitysL 7.1 §:ssa. Vielä kuluttaja-asiamies toteaa: ”Jos välittäjä markkinoi kohdetta ja laatii vuokrasopimuksen ehdot niin, että välityspalkkio siirtyy vuokraan, välittäjän menettely on hyvän välitystavan ja kuluttajansuojalain vastaista.” Kun markkinatalouden lainalaisuuksien mukaan toiminnan lisääntyneitä kustannuksia ei voida olla siirtämättä jälleenmyyntihintaan (ainakaan silloin kun kustannusten allokoinnin muuttaminen ei tuota vastaavaa tehokkuusetua), ei kuluttaja-asiamies ole tietenkään voinut tällä lausumallaan tarkoittaa sitä, mitä huolimaton lukija siitä voisi kuvitella. Ehkä kuluttaja-asiamiehen lausuma viittaakin vain siihen, ettei palkkiota tule jakaa vuokrien osaksi liian nopeasti.

Vuokranantajalle vuokraustoiminnasta tuleva tuotto ei sisällä sellaista ’ylimääräistä’ voittoa, josta voitaisiin ottaa mitään pois; sijoitetun pääoman keskimääräinen nettovuosituotto esimerkiksi Tampereen keskustan yksioissa lieene noin 2,5–3 prosenttia, ja sijoituksellisesti huonompien ja epävarmempien sekä suurempien huoneistojen tuotto-odotus jää tämänkin alapuolelle, vaikka sijoitukseen liittyviä pahimpia riskejä ei toteutuisikaan. Jotta sijoitus asuntoon olisi kilpailukykyinen vaihtoehto esimerkiksi joukkovelkakirjoille, ei vuokratuoton määrää voida supistaa. (ks. esim. Väntsi, Risto: Piensijoittaja ei vuokratuotoilla rikastu, Talouselämä 1999:30) Huomattakoon, että em. artikkelin laskelma ei sisällä vuokranantajan taitamattomuudesta tai huolimattomuudesta aiheutuvia kustannuksia (ks. näistä esim. Saarnilehto 1981 s. 144–150). Erityistapauksia ovat vielä ne, joissa huoneistolle ja kiinteistölle joudutaan tekemään todella suuria kunnostustöitä esimerkiksi tulipalon tai rakennuksen vajoamisen vuoksi; kaikki nämäkin tulevat vuokranantajankin maksettaviksi, sillä ne ovat kuitenkin tavanomaisia asutussijoituksen kuuluvia riskejä. Sellaisen toteutuksessa ei kuitenkaan minkäänsuuruinen vuokra ole käytännössä riittävä tekemään asunto-sijoituksesta kannattavaa.

II valtiovarainministeri (asuntoministeri) Suvi-Anne Siimes käsitteli vuokrasääntelyn palauttamisen aiheellisuutta MTV3:n ’Lounas uutisten’ haastattelussa 3.1.2001 klo 12.02. Hän katsoi kohtuullisen vuokran Helsingin keskustassa sijaitsevasta 30 neliömetrin suuruisesta yksioista olevan ’reilusti’ alle 3000 mk/kk. Tämä ministerin antama määritelmä kohtuullisuudelle merkitsee sijoitetulle pääomalle parhaimmillaan noin 2,5 prosentin vuotuista tuottoa, mikäli välityspalkkion maksaa vuokralainen, ja huonoimmillaan, esimerkiksi silloin, kun maksukyvytön vuokralainen on vahingoittanut huoneistoa, negatiivista tuottoa pääomalle. Keskimääräinen vuotuinen tuotto-odotus sijoitetulle pääomalle jäisi tämän kohtuuskäsityksen mukaan ilmeisesti alle kahteen prosenttiin. – Em. ehdotelma vuokrasääntelyn palauttamisesta kohtuullisuuden aikaansaamiseksi ei tietyvästi sisältänyt sitä, että valtio tai kunta takaisi vuokranantajalle investoinnin kohtuullisen minimituoton, vaan se koski vain maksimituottoa!

Toinen määritelmä kohtuullisesta vuokrasta ilmenee opiskelijan asumislisän laskemisessa: asumislisän suuruus on 80 % *kohtuullisesta* vuokrasta eli 160–1020 mk/kk. Näin kohtuullinen vuokra henkilöltä on 200–1275 mk/kk. Kohtuullista pääoman tuottoa ei tällä perusteella voida laskea, mutta jos pyritään edes joukkovelkakirjojen tuottoon, tulisi ns. kasvukeskuksissa usean opiskelijan asua samassa yksiossä.

raus ei tässä suhteessa poikkea muista toimialoista<sup>489</sup>; jokaisella alalla kaikki kustannukset tulee ainakin pitkällä tähtäimellä kattaa tuotoil-

<sup>489</sup> Otettakoon esimerkeiksi julkisuudessa ns. yleistajuisissa lähteissä esitetystä viestinnästä seuraavat kaksi toimituksellista artikkelia. Vaikka kysymys onkin tämänluonteisista artikkeleista, ei niitä tule jättää vaille kriittistä suhtautumista. Yleisenä tapanahan on, että kritiikin kohteeksi joutuva aineisto on vain ns. tieteellistä aineistoa. Sen sijaan 'suurelle yleisölle' tarkoitettu aineisto, joka julkaistaan sanomalehdissä, televisiossa, 'yleistajuisissa' aikakauslehdissä tms., on vapautettu kritiikistä. Tämä tapa on perusteeton. Näistä 'yleistajuisista' lähteistä ammentavat tietojaan juuri ne ihmiset, joilla ei itsellään ole valmiuksia arvioida tiedon oikeellisuutta ja merkitystä. Lisäksi 'yleistajuisten' lähteiden levikki on tieteelliseksi kutsuttuihin lähteisiin verrattuna usein tuhansia tai kymmeniäkin tuhansia kertoja suurempi, joten niiden vaikuttavuus käytäntöön on aivan toista suuruusluokkaa. Tämän vuoksi näille lähteille asetettavien vaatimusten tulisi olla aivan erityisen ankarat. 'Yleistajuisia' lähteitä ei ole tarkoitettu ensin kritisoitavaksi ja vasta sitten omaksuttaviksi, vaan ne on tarkoitettu kenen tahansa heti omaksuttaviksi; jos lähteessä onkin virhe tai harhaanjohtavuus, myös se hyvin ilmeisesti omaksutaan ilman kritiikkiä. Näistä syistä ei 'yleistajuisia' lähteitä tule vapauttaa kritiikistä. Myös tieteen piirissä tulee kantaa vastuuta ja tarvittaessa 'ampua alas' epäadekvaatti tieto, jos 'yleistajuinen' lähde pyrkii sellaista esittämään.

Marko Erola kirjoitti Aamulehdessä toimituksellisessa artikkelissa *'Välityspalkkioansa viriää varomattomalle vuokralaiselle'* 23.2.2001 s. A 5 seuraavaa: "Uusi laki vuokrahuoneistojen välityspalkkioista [korostus tässä] tulee voimaan maaliskuussa. Sen myötä välityspalkkioiden pulittamisen odotetaan siirtyvän vuokranantajille, mutta vuokra-asunnon vaihtoa suunnittelevien ei kannata nuolaista ennen kuin tipahtaa.

Ainakin pääkaupunkiseudulla on jo selviä oireita siitä, että vuokranvälittäjät ja asunnonomistajat yrittävät edelleen maksattaa välityspalkkiot vuokralaisilla."

Toinen mielenkiintoinen todellisuutta havainnoiva kannanotto on toimittaja Sami Rainiston kirjoitus *'Laki, jota kaikki kiertävät'* talouselämän äänenkannattajaksi" joskus mainitussa Talouselämä-lehdessä 2001:23 (s. 3), jossa hän toteaa: "Laki on hyvä, koska se suojaa vuokraajaa kalliilta lisämätkyltä." Tämän jälkeen hän kuitenkin kirjoittaa, että vuokra-asuntoilmoituksista on nähtävissä, että välityspalkkio maksetaan yhä vuokralaisella tai vuokraa on korotettu. Näin Rainisto päätelee: "Vuokralainen maksaa välityspalkkion edelleen, nyt vain epäsuorasti." Artikkelin päättyy toteamukseen: "Laki on torso, koska siihen on jäänyt näin ilmeinen porsaanreikä. Moitittavaa on vuokravälittäjissäkin, jotka eivät noudata lain henkeä. Ei ole oikein, että vuokralainen joutuu maksamaan vuokranantajan saamasta palvelusta." Artikkelista voitaneen nähdä sisällön kaksijakoisuus kahteen teoreemaan: (1) Laki on epäonnistunut tai torso, koska sitä voidaan rikkoa; rikkomista on myös 'lain hengen' noudattamatta jättäminen. (2) Välityspalkkion tulisi jäädä vuokranantajan maksettavaksi. Edellisen väittämän (1) mielekkyyttä voidaan kritisoida sillä, että pelkästään se, että lakia voidaan rikkoa, ei osoita lain epäonnistumista eikä torsoutta; eri asia on, jos lain mukaista käyttäytymistä ei voida valvoa eikä rikkomista sanktioida. Merkittävä näkemys on se, että lailla on sisältönsä lisäksi vielä 'henki', joka ei ilmene lain sisällöstä vaan jostain muusta; tällöin ollaan lähellä ajattelua, jossa jonkin lainvalmistelussa ehkä esille tulleen seikan katsotaan tulevan sellaisenaan oikeuslähteeksi. Tämä ei ole sama asia kuin 'perusteluilla säätäminen'. 'Perusteluilla säätämisessä' kysymys on siitä, että osa säädöksen sisällöstä jätetään varsinaisen säädöstekstin ulkopuolelle ja kirjataan vain esimerkiksi Hallituksen esitykseen Eduskunnalle. 'Lain hengellä' nyt esillä olevassa tapauksessa tarkoitettaneen jotain yksittäistä ajatusta, josta on ehkä lainvalmisteluvaiheessa ollut puhetta tai – kuten ilmeisemmältä vaikuttaa – jonka mukaisia tulkintoja laista ja sen tarkoituksesta on esitetty 'suurelle yleisölle' tarkoitetuissa tiedotusvälineissä ilman lainvalmistelussa tai lainsäätämismenettelyssä syntyneiden dokumenttien tukea. Jälkimmäisen väittämän (2) soveltaminen talouselämässä ja erityisesti markkinataloudessa olisi taas uutta: toiminnalle aiheutuvia lisäkustannuksia ei saisi siirtää jälleenmyyntihintaan.

la, ellei kysymys ole julkisen sektorin toiminnasta<sup>490</sup>. Ongelmallista palkkion siirtämisessä vuokraan on kuitenkin se, että esimerkiksi Helsingissä vuokrat ovat absoluuttiselta määrältään niin suuria, että markkinoilta on vaikea löytää riittävästi kysyntää (vuokralaisia), joka mahdollistaisi kaikkien toiminnasta aiheutuvien kustannusten siirtämisen hintaan eli vuokraan<sup>491</sup>. Toisaalta kuitenkin tällöin ei vuokrasuhteen alkaessa maksettavaksi tuleva kertamaksu ole niin suuri kuin silloin, kun vuokralainen joutuu vuokran ja vakuuden lisäksi samanaikaisesti maksamaan välityspalkkion.

- Vuokrien määräytymiseen on mielekästä kehittää kolmihintajärjestelmä, joka riippuu siitä, onko vuokralainen tehnyt välittäjän kanssa toimeksiantosopimuksen vai ei. Jos vuokra on 400 euroa/kk vuoden määräaikaisesta sopimuksesta silloin, kun vuokralainen on tehnyt toimeksiantosopimuksen, on se ilman toimeksiantosopimusta ehkä 440 euroa/kk. Jos kummallakin on välityssopimus, olisi vuokra vaikkapa 420 euroa/kk.<sup>492</sup>
- Asumistukea tms. saava vuokralainen motivoidaan siihen, että hän ei tekisi välitystoimeksiantoa; näin vuokranantajan maksama palkkio näkyy vuokran suuruudessa, ja sen vuoksi vuokralaisen sosiaalisen tuen määrä voi olla suurempi. Kun vuokran suuruus vaikuttaa asumistuen (tai opiskelijoiden/eläkkeensaajien asumislisän) määrään<sup>493</sup>,

<sup>490</sup> Tällöinkin voidaan ajatella, että toiminnan 'sosiaalisen tuloksen' tulee jäädä voitolliseksi.

<sup>491</sup> Vaarana on tällöin markkinoiden tyrehtyminen. Jollei palkkiota siirretä vuokraan, kannattamattomuus vähentää vuokranantajien määrää. Jos palkkio siirretään vuokraan, kysyntä saattaa vähentyä.

<sup>492</sup> On kuitenkin muistettava, että laissa *ei* ole mainintaa välityspalkkion puolittamisesta tai tasajaosta: kaksi toimeksiantajaa maksaa palkkiota niin, että maksujen summa vastaa suuruudeltaan yhtä välityspalkkiota.

<sup>493</sup> Asumistuen suuruus määräytyy ruokakunnan koon ja sen jäsenten pysyvien kuukausitulojen sekä asumismenojen perusteella. Tulojen yhteismäärä ei saa ylittää valtioneuvoston vuosittain vahvistamaa määrää. Tukeen vaikuttaa myös ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden yhteenlaskettu omaisuus siltä osin kuin se ylittää valtioneuvoston vuosittain ruokakunnan koon perusteella vahvistamaan määrän. Asumistuen suuruus on 80 % tulojen mukaan määräytyvän perusomavastuusuuden ylittävistä kohtuullisista asumismenoista. Tukea ei makseta, jos sen määrä jää alle perusomavastuun rajan. Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain kohtuullisten asumismenojen laskemiseksi enimmäisasumismenot neliometriä kohden sekä kohtuullisen pinta-alan määrät. Tällöin otetaan huomioon asunnon sijainti, ikä, varustetaso ja koko. Asumismenoja korvataan enintään näiden enimmäismäärien osalta. Tukea ei myönnetä siltä osin kuin asunnon koko ylittää valtioneuvoston vahvistaman asunnon pinta-alan kohtuullisen neliömetrimäärän. Vuokra-asunnoissa asumismenoiksi katsotaan vuokra ja lämmityskustannukset (jos ne maksetaan erikseen) sekä vesimaksut

voidaan sanoa, että Kansaneläkelaitoksen maksamilla asumistuilla ja asumislisillä katetaan osa välittäjän palkkioista. Samoin on asia kuntien maksaman toimeentulotuen osalta: myös toimeentulotuki sisältää täten eräissä tapauksissa välittäjän palkkioita<sup>494</sup>. Voidaankin sanoa, että säätämällä välityspalkkion maksuvelvollisuus joskus vuokranantajalle luotiin eräänlainen asunnonvälitysvälityksen elinkeinotuki.

- Toimeksiantosopimuksen teko on tullut toimeksiantajalle maksulliseksi ainakin joissakin tapauksissa. Välitysvälitykset kattavat näin kulujaan tapauksissa, joissa toimeksianto ei johda vuokrasopimuksen tekemiseen.<sup>495</sup>
- Toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia ei vuokranantajan sen paremmin kuin vuokralaisenkaan ole mielekästä tehdä. Määräaikainen vuokrasopimus antaa merkittävästi suuremman varmuuden siitä, kuinka pitkän vuokrasuhteen aikaansaamisesta palkkio maksetaan. Jos palkkion maksajana on vuokranantaja, joka luonnollisesti jakaa välittäjän palkkion määrän kuukausivuokriin, hänen intressissään on tehdä vain määräaikaisia vuokrasopimuksia ja vielä niin pitkäksi ajaksi, ettei palkkiolla ole kovin merkittävää vaikutusta yhden kuukauden vuokraan. On tietenkin mahdollista, että käytetään määräaikaisen ja toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen yhdistelmää: sopimus on ensin määräaikainen ja sitten toistaiseksi voimassa oleva.
- Vuokrasopimukset on mielekästä tehdä pitkäaikaisiksi, sillä silloin välityspalkkion kustannusvaikutus yhtä kuukautta kohti jää alhaisemmaksi.<sup>496</sup>

<sup>494</sup> Myös toimeentulotuella voidaan kattaa vuokria silloin, kun vuokralaisen vähäinen maksukyky ei muutoin riitä saamaan kohtuukokoista ja -vuokraista asuntoa paikkakunnalta tai saattaa aiheuttaa hädän ja asunnottomuuden. Ks. esim. Huhtanen 1994 s. 202–205.

<sup>495</sup> Kuluttaja-asiamies on kannanotossaan 1800/41/2001 katsonut, että osapuolet voivat sopia yksilöidystä toimenpidepalkkioista vain varsinaisessa toimeksiantosopimuksessa; erilliset palkkiot, jotka eivät perustu toimeksiantoon, eivät ole hänen mielestään mahdollisia.

<sup>496</sup> Peltonen (Kuluttajansuoja 2001:2 s. 6) on viitannut tähän kirjoittaessaan: ”Tässä asunnotilanteessa ei vuokralainen ennen lain voimaantuloa ole voinut muuta kuin maksaa kiltisti kuukauden vuokran välittäjälle, saipa asunnon kolmeksi kuukaudeksi tai kolmeksi vuodeksi.” Puuttumatta tässä siihen, mitä kiltisti maksamisella tarkoitetaan ja miten se eroaa muusta maksamisesta, on johtaja Peltonen osunut hyvin tärkeään asiaan. Eri asia on, että uusi laki ei ratkaissut mainittua ongelmaa: välittäjän työ edellyttää palkkiota riippumatta vuokrasuhteen pituudesta, ja välityspalkkion maksaa vuokralainen välittäjälle joko suoraan tai vuokranantajan kautta.

- Lyhytaikaista tarvetta varten asuntoa etsivän mahdollisuus löytää vuokra-asunto tekemättä välitystoimeksiantoa lieene vähäinen; asunnonvälittäjien tulisi ehkä tehdä 'erikoistarjouksia', jolloin lyhytaikaiseen vuokrasuhteeseen pyrkivälle tarjottaisiin välityspalvelua tavanomaista halvemmalli.<sup>497</sup> Tähän kuitenkin liittyy väärinkäyttömahdollisuus: lyhyen määräajan umpeuduttuahan ei vuokrasuhdetta välttämättä päätetäkään.
- Menettely, jossa vuokranantaja etsii vuokralaista useiden eri välittäjien kautta, jäänee historiaan. Tyhjien asuntojen määrä lisääntyy, koska vaikeasti vuokrattaville asunnoille tai vaikeana vuodenaikana vuokrattaville asunnoille ei kannata tehokkaasti – monien asunnonvälittäjien avulla – etsiä vuokralaista. Pienikin asunnonvälittäjä on voinut aiemmin toimia menestyksekkäästi vaikka sillä on vain vähän kysyntää ja tarjontaa asunnoista, sillä vuokranantaja tai asunnonhakija on voinut ottaa siihen yhteyttä yhtenä monista välittäjistä. Toimeksiantosopimuksia ei ehkä haluta tehdä enää useiden välittäjien kanssa siksi, että jos yhtä useammat toimeksiannon saaneet välittäjät kykenevät löytämään vastapuolen, toimeksiantajan saattaa olla vaikeaa välttyä useiden palkkioiden maksamiselta, ellei hän ole huomannut tehdä välitystoimeksiantoihin tätä koskevaa varaumaa. On mahdollista, että jos välitystoimeksiannon saanut välitysliike on löytänyt vaatimukset täyttävän vuokralaisen tai asunnon, sillä on oikeus palkkioon tai korvaukseen, ellei nimenomaan ole toisin sovittu.<sup>498</sup> Erola kirjoitti jopa: "Tarkasti yksilöityyn toimeksiantosopimukseen nimensä paneva vuokralainen tekee itse asiassa jo vuokrasopimuksen. Siitä pääsee irti vain maksamalla irtisanomisajan vuokran."<sup>499</sup> Kasso kirjoitti toisin: "Toimeksiantosopimus on sopimus, joka velvoittaa välittäjän toimimaan sen mukaisesti. —Välitysliikkeellä on tämän li-

<sup>497</sup> Kuluttajavalituslautakunta alensi välityspalkkiota suosituksessaan 97/81/2279 mm. siksi, että välityksen seurauksena syntynyt vuokrasuhde oli lyhyt.

<sup>498</sup> Kasso 2001 s. 186-187: "Yleisesti käytetyn sopimusehdon mukaan välitysliikkeellä on palkkio-oikeus myös silloin, kun toimeksiantaja kieltäytyy sovituilla ehdoilla päättämästä vuokrasopimusta."

<sup>499</sup> Erola 2001 s. A 5. Sopimuksen syntymistä koskeviin oppeihin nähden tämä on uutta, ja siksi se olisi tarvinnut täsmällisemmän argumentoinnin. Niin tekstissä olevassa lainauksessa kuin artikkelin otsikossakin on vielä kummallisuus: niissä kerrotaan vuokralaisten ongelmista. Kuitenkaan toimeksiantosopimukseen 'nimensä paneva' ei ole ainakaan vuokralaisen roolissa näin tehdessään. Siis se, mitä tarkoitetaan, jää epäselväksi.



säksi vain erikseen valtuutettuna oikeus päämiestä sitovasti päättää mm. vuokrasopimuksesta ja vastaanottaa asiakkaalle tuleva suoritus.<sup>500</sup> Kasson näkemys lienee oikeutemme mukainen<sup>501</sup>. Tekemällä vain yhden toimeksiannon suuren välityслиikkeen kanssa niin asunnonhakija kuin vuokranantajakin välttyy edellä mainitun kaltaiselta usean välityspalkkion ja – kuten Erola esittää – vuokran maksamisen riskiltä. Näin seurauksena on helposti se, että suuret liikkeet suurenevät, pienet näivettyvät ja kilpailu vähenee.

- Joissakin tapauksissa se, että asuntojen markkinoinnin sijaan markkinoidaan vuokralle haluvia, saattaa olla omiaan vähentämään asuntojen tyhjilläänoloa. Ajateltakoon kahta vaihtoehtoista tilannetta. Ensimmäisessä markkinoidaan asuntoa: vuokranantaja ilmoittaa pari päivää ennen suunnitellun vuokrankauden alkua välityслиikkeelle vapaana olevasta huoneistosta. Välityслиike jää odottelemaan sopivan asunnonhakijan ilmaantumista, mikä saattaa viedä – kun tämän asunnonhakijan pitäisi vielä myös mieltäytyä asuntoon ja hyväksyä vuokrausehdot – aikaa enemmän kuin tuon pari päivää. Toisessa tapauksessa markkinoidaan asunnonhakijaa: pari päivää ennen suunnitellun vuokrankauden alkua vuokranantaja tiedustelee välityслиikkeeltä sopivaa vuokralaista, jolloin hän saa toimeksiantosopimuksen tekemisestä asunnonhakijoista tiedot – tai tiedon siitä, ettei ko. välittäjällä ole tällaista hakijaa, jolloin hän voi tiedustella lisää muualta. Tällöin pari päivää saattaakin olla täysin riittävä aika uuden vuokralaisen löytämiseksi.<sup>502</sup>

<sup>500</sup> Kasso 2001 s. 180.

<sup>501</sup> On kuitenkin huomattava, että Erolan käsitys esitettiin lehdessä, jonka levikki on ainakin monikymmenkertainen Kasson teokseen verrattuna. On oletettavaa, että sen vuoksi mielipiteiden *vaiikuttavuudessa* on merkittäviä eroja.

Toimeksiantosopimukseen lienee kaiken varalta kuitenkin aihetta kirjata 'veto-oikeus', jolla toimeksiantaja pidättää itsellään oikeuden olla hyväksymättä ketä tai mitä tahansa sopimuskumppania, jota välityслиike ehdottaa ja joka täyttää toimeksiantosopimuksen mukaiset vaatimukset.

<sup>502</sup> On varsin tavallista, että uusi vuokralainen todellakin joudutaan hakemaan nopeasti, sillä määräaikaisissa suhteissa näyttää tulleen tavaksi, että vuokralainen ilmoittaa lähdistään tai halukkuudestaan jatkaa vuokralaisena juuri ennen määräajan umpeutumista. Tämä voidaan tietenkin välttää sopimalla, että vuokralaisen tulee ilmaista jatkohalukkuutensa, ja myös tehdä kirjallinen sopimus, määrättyyn päivään mennessä; ellei hän niin tee, vuokranantajalla on oikeus tulkita passiivisuus haluksi päättää vuokrasuhde määräajan umpeuduttua.

- Ns. hätävuokraus, eli tilanne, jossa vuokralainen poistuu asunnosta yllättäen<sup>503</sup> ja jolloin vuokranantajalla on velvollisuus löytää nopeasti vahinkojen välttämiseksi uusi vuokralainen, tulee hitaammaksi ja kalliimmaksi. Tämän vuoksi vuokranantajan luottotappioriski lisääntyy, mikä tulee ottaa huomioon vuokrien määrässä kustannusvaikutuksensa vuoksi. Välillisesti se lisää myös asunnosta poistuneen vuokralaisen maksuja, jos tämä vuokralainen onnistutaan löytämään ja hän osoittautuu maksukykyiseksi.<sup>504</sup>
- Vuokraoikeuden siirtäminen ja jälleenvuokraus, joissa uuden asukkaan hakee vuokralainen, voi tulla kalliimmaksi välityspalkkion vuoksi. Tämä jäykistää määräaikaisen vuokrasuhteen toimivuutta ja vähentää vuokra-asumiseen tyypillisesti liittyvää dynaamisuutta. Toisaalta se tuo vuokranantajan kannalta katsoen vuokrasuhteeseen vakautta: vuokralainen ei ehkä enää helposti pyri siirtämiseen tai jälleenvuokraukseen ja ehdota uutta asunnonvälittäjältä löytämäänsä vuokralaista, mikäli menettely maksaa hänelle välityspalkkion verran.<sup>505</sup>

<sup>503</sup> Käytännössä on osoittautunut, että tämä on varsin yleinen vuokrasuhteen päättämisen tapa: vuokralainen yksinkertaisesti lopettaa vuokranmaksun ja poistuu asunnosta jättämättä tietoja itsestään.

<sup>504</sup> Jos vuokranantajalta edellytetään nopeita toimenpiteitä, seurauksena on, että häneltä edellytetään toimivien hallintarakennelmien luomista ja ylläpitoa siten, että nopeidenkin toimenpiteiden tarpeeseen kyetään vastaamaan: tämä edellyttää paitsi valmiutta nopeaan toimintaan myös asiantuntemusta (juridista ja teknistä arviointikykyä). Hallintarakenteita ei kuitenkaan kannata luoda pienimuotoiseen toimintaan: vuokranantajan ei ole mielekästä hankkia vähäistä tarvetta varten asiantuntemusta eikä luoda toimivaa verkostoa asioiden hoitamiseksi. Asiantuntemus voidaan hankkia itse, tai sen sijaan voidaan käyttää asiantuntijaverkostoa ulkoistettuna. Kuitenkin jälkimmäinenkin vaihtoehto edellyttää valmiuksia verkoston suunnitteluun, rakentamiseen, organisointiin, koordinointiin ja kontrollointiin sekä sopimusrikkomuksista aiheutuvien sanktioiden kehittämiseen. Mitä nopeampaa toimintaa edellytetään sitä parempia valmiuksia edellytetään ja sitä enemmän suositaan toimintaa, jossa vuokrattavien asuntojen lukumäärä on kymmeniä, satoja tai tuhansia eli jossa voidaan hyödyntää suurtuotannon etuja. 'Kansan syvät rivit' eivät pääse kannattavasti toteuttamaan kansankapitalismia, mistä aiheutuu suuri yhteiskunnallinen menetys.

<sup>505</sup> Pääsääntöhän on, ettei vuokralainen saa siirtää vuokraoikeutta ilman vuokranantajan lupaa. Kun siirtäminen on mahdollinen, sopimuksesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä riippuu, kumpi heistä pyrkii löytämään uuden vuokralaisen eli siirronsaajan. Tämä etsijä on asunnonvälittäjän toimeksiantaja, joka maksaa välityspalkkion; on kuitenkin vaikea löytää syytä sille, että vuokranantaja haluaisi olla välityspalkkion maksajana tällaisessa tilanteessa, joten käytännössä näin ei tapahtune.

On kuitenkin helppoa havaita, että asunnonvälittäjät eivät yleensä ole halukkaita hoitamaan vuokrasopimuksen siirtotehtävää vanhalta vuokralaiselta uudelle. Tämä saattaa johtua siitä, että uusi vuokralainen voi joutua maksamaan vanhan vuokralaisen maksamattomia vuokria. Tuomisto 1991a s. 241: "— siirronsaaja ei lähtökohtaisesti joudu henkilökoh-

- Kun vuokralainen haluaa siirtää vuokraoikeutensa toiselle AsHVL 44 §:n mukaisella tavalla ja saa siirtämiselle vuokranantajan suostumuksen, on tavanomaista, että suostumus on ehdollinen: vuokranantaja asettaa siirronsaajalle (uudelle vuokralaiselle) tiettyjä edellytyksiä. Onhan selvää, että siirronsaajan tulee täyttää samat vaatimukset kuin muidenkin vuokralaisten. Käytännössä siirronsaajan etsiminen usein annetaan välityслиikkeen tehtäväksi. Kuitenkin tällöin välityслиikkeen toimeksiantajana on vuokralainen (siirtäjä) tai asunnonhakija (uusi vuokralainen, siirronsaaja), eli *vuokranantaja ei ole toimeksiantaja eikä toimeksiantajan vastapuoli. Näin se vastuu, joka välityслиikkeellä on toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle, ei koskekaan vuokranantajaa*: hänellä ei ole oikeutta vaatia välityслиikkeen virheellisen menettelyn vuoksi esimerkiksi vahingonkorvausta. Tämä on omiaan lisäämään vuokraoikeuden siirtämisen 'kitkaa'; voidaan perustellusti kysyä, miksi vuokranantaja antaisi suostumuksensa vuokraoikeuden siirtoon, kun siitä aiheutuisi hänelle paitsi työtä myös uuden vuokralaisen valinnasta aiheutuva riski, jota hän ei voisi ainaakaan helposti hallita. –VälitysL:ssa tai sen esitöissä ei tähän ongelmaan ole lainkaan kajottu.<sup>506</sup> Tämä on sinänsä ihmeellistä, sillä välityspalkkion maksuvelvollisuus motivoi tekemään määräaikaista vuokrasopimuksia<sup>507</sup>; määräaikaisen vuokrasopimuksen tehneen vuokra-

taiseen vastuuseen siirtoa edeltävään aikaan kohdistuvista velvoitteista ainakaan siltä osin kuin ne ovat erääntyneet ennen siirtoa. — Henkilökohtaiseen vastuuseen siirronsaaja voi joutua vain sopimusmääräyksen perusteella. Vastuuperusteena voi olla siirtosopimuksen nimellinen määräys tai siirtäjän ja siirronsaajan tarkoitus. Vastuun ottamista ei voida kuitenkaan presumoida. Vaikka sopijapuolten voitaisiin osoittaa tarkoittaneen, että siirronsaaja vastaa siirtoa edeltävään aikaan kohdistuvien velvoitteiden täyttämisestä, on sitä paitsi erikseen ratkaistava, ovatko sopijapuolet tarkoittaneet perustaa vuokranantajalle itsenäisen oikeuden velkoa siirronsaajaa.” Vuokrasopimuksen (vuokranantaja/siirtäjä) määräyksen siirronsaajan henkilökohtaisesta vastuusta on kuitenkin katsottava sitovan siirronsaajaa, sillä hänhän on ottanut tieteen tai huolimattomuudesta tämän sopimuksen vuokralaiselle kuuluvat velvollisuudet sopimuksen mukaisesti. (Tuomisto 1991a s. 242-243)

<sup>506</sup> AsHVL 10 luvun mukaisessa jälleenvuokrauksessa ja AsHVL 11 luvun mukaisessa alivuokrauksessa ei vastaavaa ongelmaa tässä muodossa ole: jälleenvuokranantajaa (ensivuokralaista) ja alivuokranantajaa pidetään silloin vuokranantajana, joka saa asunnonvälityssopimuksen toimeksiantajan tai toimeksiantajan vastapuolen oikeudet. Ongelman sijaan on se, että jälleenvuokrauksessa ensivuokralainen saattaa väistyä ja jälleenvuokralainen jää ainoaksi vuokralaiseksi AsHVL 76 ja 77 §:n mukaisesti: tällöin vuokranantaja saa vuokralaisekseen henkilön, jonka etsinnän suorittaneella vuokra-asunnonvälittäjällä ei (eikä välityслиikkeen vastaavalla hoitajalla) ole vuokranantajaa kohtaan vastuuta. Tähänkään ongelmaan ei VälitysL:ssa tai sen esitöissä ole puututtu.

<sup>507</sup> Näinhän on siksi, että toimeksiantaja on luonnollisestikin kiinnostunut siitä, kuinka pitkäaikaisen vuokrasuhteen synnyttämisestä hän maksaa välityspalkkion.

laisen edun mukaista kuitenkin on, että hän voisi tarvittaessa kesken määräajan luovuttaa asunnon toiselle siten, että toimenpide ei aiheuta vuokranantajalle kuluja, lisätyötä ja lisäriskiä, sillä vain silloin vuokranantaja antanee suostumuksensa.<sup>508</sup>

- VälitysL 19 §:n mukaan vilpittömässä mielessä olevan vuokra-asunnon hakijan välitysliikkeelle suorittama varausmaksu on pätevä toimeksiantajana olevaa vuokranantajaa kohtaan. Ts. vuokranantaja joutuu tällöin kantamaan riskin siitä, että välittäjä toimittaa rahat hänelle. Jos vuokranantaja ei ole tehnyt toimeksiantosopimusta, ei hänen tarvitse kantaa tätä riskiä.
- Välityslakien voimaantulon jälkeen on ehkä ollut havaittavissa pyrkimystä välttää asunnonvälittäjän käyttämistä. Yleiseksi menettelyksi on tullut, että vuokralainen pyrkii ostamaan (monesti rahallista korvausta vastaan) vuokraoikeuden toiselta vuokralaiselta, joka sitten suostuttelee vuokranantajan hyväksymään tällaisen uuden vuokralaisen<sup>509</sup>. Näin toki voidaan välityspalkkio välttää, mutta toimenpide sinänsä on juridisesti varsin vaikea ja osin jopa mahdotonkin toteuttaa. (1) Jos uuden vuokralaisen kanssa tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus, edellisen vuokralaisen kanssa tehdyn vuokrasopimuksen, uuden vuokralaisen ja vuokranantajan välisen vuokrasopimuksen se-

<sup>508</sup> Kun siirtämistä koskevat ongelmat on lainsäädännössä jätetty varsin suurelta osin asianosaisten sopimuksella ratkaistaviksi ja kun nämä ongelmat monesti ovat taitavallekin sopimuskentikijälle mahdottomia hallitusti ratkaistaviksi, on käytännön asunnonvälitystoiminnassa jouduttu kehittämään vaihtoehtoisia menettelytapoja.

Yksi tällainen on se, että siirronsaaja haetaan ensin vuokralaisen (siirtäjän) toimeksiantajalla tai muulla yhteydenotolla välittäjään. Siirronsaajan löydyttyä (ja tultua vuokranantajan hyväksymäksi) tehdäänkin vuokrasopimus vuokranantajan ja siirronsaajan kesken siten, ettei vuokranantajalle aiheudu kustannuksia. Samalla vuokranantajan ja siirtäjän välinen vuokrasopimus päätetään toisella sopimuksella. Menettely merkitsee sitä, että siirtäjä (vanha vuokralainen) vastaa siirronsaajan (uuden vuokralaisen) hakemisesta aiheutuvasta työstä ja kustannuksista välittäjän kanssa tehdyn sopimuksen puitteissa. Hän kantaa myös riskin siitä, ettei vuokranantajan hyväksymää uutta vuokralaista (siirronsaajaa) löydykään; tällaisessa tapauksessahan vuokrasuhde jatkuu kuten alun perin on sovittu. Käytännön ongelman saattaa kuitenkin aiheuttaa se, että vuokranantaja ei tällaisessa menettelyssä ole välitysliikkeen toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli, joten VälitysL:n mukainen välitysliikkeen ja välitysliikkeen vastaavan hoitajan vastuu eivät koske häntä.

<sup>509</sup> Pitemmälle kehittyessään seurauksena tästä voi olla jopa se, että vuokraoikeuksista tulee vaihdettava, rahanarvoinen hyödyke: asuntoa koskevat asiat jäävät näin helposti vuokranantajan hallinnan ulkopuolelle, ja vuokranantajaan otetaan yhteyttä vain, kun tarvitaan hänen työpanostaan tai rahoitustaan.

kä uuden ja vanhan vuokralaisen välisen sopimuksen yhteensovittaminen<sup>510</sup> on juridisesti vaikeaa ja hankalaa; näitä kolmea sopimusta ei yleensä tehdä samanaikaisesti saman pöydän ääressä, vaan jokainen niistä edellyttää muitakin sopimuksia (esim. vanhan vuokralaisen sopimusta uuden vuokranantajansa kanssa ja uuden vuokralaisen vanhan vuokrasopimuksen purkamista tai irtisanomista). Jos yksi 'lenkki' tässä monimutkaisessa ja sisällöllisesti usein varsin epämääräisessä ja suullisesti toteutetussa sopimusverkostossa pettää, muutkin sopimukset 'kaatuvat', mistä aiheutuu pahimmillaan asunnottomuutta ja oikeudenkäyntejä sekä parhaimmillaankin lähes aina turhaa työtä ja taloudellisia menetyksiä. Lisäksi uuden vuokralaisen taustojen ja luottokelpoisuuden tarkistaminen on vuokranantajalle paitsi työlästä myös vaivalloista ja kallista. (2) Jos vuokralaisen vaihtaminen toteutetaan vuokrasopimuksen siirtämisellä AsHVL 44 §:n mukaisesti vuokralaiselta uudelle vuokralaiselle, tarvitaan vuokranantajan suostumus sekä vanhan ja uuden vuokralaisen asuntotilanteen varmistaminen tekemällä useita muita sopimuksia; ongelmat ja riskit ovat hyvin samanlaisia kuin edellä esitetyssä tapauksessa. Lisäksi vakuuden siirtäminen saattaa aiheuttaa ongelmia ja kustannuksia, jotka riippuvat paljolti siitä, missä muodossa vakuus on. Tässäkin tapauksessa uuden vuokralaisen taustojen ja luottokelpoisuuden tarkistaminen on vuokranantajalle työlästä, vaivalloista ja kallista eikä näitä kustannuksia ole helppoa määritellä rahamääräisesti, jotta ne voidaan laskuttaa (erikseen tehtävän tarpeellisen sopimuksen mukaan) vuokralaiselta. (3) Jos vuokralaisen vaihtaminen toteutetaan jälleenvuokrauksella (AsHVL 10 luku), ei edellä mainitun kaltaisia ongelmia ole, mutta niiden sijaan on pari muunlaista ongelmaa. Ensinnäkin vuokranantajan yhteydenpito vuokralaiseen vaikeutuu, sillä vuokralainen (ensivuokralainen) ei enää asu huoneistossa. Toiseksi ensivuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkamisen ja hädän uhkaan perustuvaa motiivia hoitaa vuokrasuhdetta kunnolla<sup>511</sup>. Kolmanneksi siinä tapauksessa, että ensivuokralaisen todettavissa oleva taloudellinen ti-

<sup>510</sup> Yhteensovittaminen on välttämätöntä mm. siksi, että vältettäisiin kaksoisvuokraustilanne ja asunnon jääminen ilman vuokralaista, sekä siksi, että vakuus ja vuokraennakko olisivat jokaisena hetkenä oikean henkilön hallussa.

<sup>511</sup> Motiivi saattaa olla jopa päinvastainen: käyttäytymällä sopimuksen vastaisella tavalla ensivuokralainen saattaa päästä eroon sopimuksesta vuokranantajan purettua ensivuokrasopimuksen AsHVL 61.1 § 1 kohdan nojalla. Tällöin jälleenvuokralainen voi käyttää AsHVL 76 §:n mukaista oikeuttaan vuokrasuhteen jatkamiseen. Vuokranantaja saa siis vuokralaisekseen henkilön, jota hän ei itse ole valinnut ja josta hän ei ehkä tiedä mitään.

lanne on heikko, hänen maksuvaransa ei ehkä riitä jälleenvuokratun huoneiston vaurioiden yms. korjauttamiseen, oikeudenkäyntikulujen korvaamiseen jne.<sup>512</sup> – Kun edellä mainittua taustaa vasten nyt tarkastellaan sitä varsin yleistä väittämää, että rahaa voidaan säästää vaihtamalla vuokralaista ilman välittäjän apua esimerkiksi siten, että vanha vuokralainen luovuttaa vuokraoikeutensa toiselle, voidaan väittämää kohtaan esittää ainakin vahva epäily. Jokainen em. vaihtoehtoisista toimenpiteistä vaatii erittäin suurta ammattitaitoa sekä kaikkien osallisten vahvaa luottamusta siihen, joka väittää osaavansa hoitaa asian juridisesti varmallalla tavalla. Monissa yksittäistapauksissa ei juridisesti varmaa tapaa ole edes olemassa, vaan eri osapuolet joutuvat ottamaan suuriakin riskejä toistensa käyttäytymisestä. Toimenpiteet vaativat lisäksi paljon aikaa, jonka rahallinen arvostaminen saattaa osoittaa, etteivät ne ole kannattavia.

- Kun uusi lainsäädäntö on ollut voimassa yli puoli vuotta, on ollut ja on edelleen yleistä, että vuokrattavia asuntoja ilmoitellaan päivälehdissä otsikolla 'toimeksiantosopimuksen tehneille' tms. siten, että otsikon alla on luettelo asunnoista vuokrapyyntöineen. Välitysliikkeet ovat ilmeisestikin mieltäneet menettelyn sallituksi, eivätkä viranomaisten toimenpiteet ole siinä olleet esteinä ainakaan niin, että motiivia muunlaiselle käyttäytymiselle olisi syntynyt.<sup>513</sup>

<sup>512</sup> Toki nämä samat ongelmat koskevat myös sitä tapausta, jossa vuokralainen itse asuu huoneistossa. Kuitenkin silloin, kun vuokralainen asuu muualla ja toimii siten ensivuokralaisena eli jälleenvuokralaisen vuokranantajana, hänen riskinsä (muiden muassa jälleenvuokralaisen käyttäytymisestä) ovat suuremmat; hänhän ei voi mitenkään suojautua tällaisilta vuokraustoimintaan liittyviltä riskeiltä sen paremmin kuin (ensi)vuokranantajakaan.

<sup>513</sup> Etelä-Suomen lääninhallitus selvitti, miten välityspalkkioita perittiin Helsingissä, Lahdessa ja Hämeenlinnassa v. 2001 heinä- ja elokuun aikana (selvityksestä ja sen tuloksista artikkelissa 'Laittomuuksia vuokranvälityspalkkioiden perimisessä', Kuluttajansuoja 2001:5, s. 24). Tarkoituksena oli selvittää, keneltä välityspalkkio peritään ja ovatko välitysliikkeet perineet välityspalkkion lain tarkoittamalta toimeksiantajalta. Selvityksen mukaan vuokralainen maksaa välityspalkkion noin 80 prosentissa tapauksista. Nykyinen käytäntö poikkeaa aiemmasta niin, että toimeksiantosopimus tehdään 'yhä useammin' ns. hakutoimeksiantona vuokralaisen kanssa. Lisäksi asunto vuokrataan 'yhä useammin' asunnonhakijan työnantajalle. – Erityisesti on huomattava, että muutos ei tapahtunut nopeasti eikä tietyn ajan kuluessa, vaan molempien ilmiöiden osalta muutosprosessi on (ollut) jatkuva, eli tulokseksi saatiin, että hakutoimeksiannot ja työsuhdeasunnoiksi vuokraukset tapahtuvat, kuten selvitys ilmaisi, 'yhä useammin'.

Selvityksessä kävi lisäksi ilmi, että seitsemässä prosentissa tapauksista välityspalkkio perittiin vuokrahuoneiston hakijalta (ilmeisesti tällä tarkoitettiin vuokralaista), vaikka toimeksianto oli tehty vuokranantajan kanssa. Kuluttajaviranomaisten työssä näkyikin selkeimmin juuri menettely, jossa välityspalkkio peritään vuokralaiselta, vaikka ei pitäisi. Syitä sii-

Kun vuokranantaja haluaa antaa asunnon vuokralle maksamatta välityspalkkiota, hänen tulee varmistaa ottaessaan yhteyttä välittäjään, että tällä on jo tietty henkilö, joka haluaa tällaisen asunnon. Vuokranantajan ei tule tyytyä vastaukseen, jossa välittäjä toteaa ryhtyvänsä katselemaan arkistoitua tai muualta sopivaa vuokralaista, sillä se ei ole kenenkään eikä minäkään, ei välittäjän, asunnonhakijan eikä vuokranantajan, etujen mukaista. Oleellista on, että silloin, kun vuokranantaja ottaa yhteyttä välityслиikkeeseen ensimmäistä kertaa antaakseen tietyn huoneiston vuokralle, sen asunnonhakijan, jonka kanssa vuokrasopimus tehdään, ja välityслиikkeen välisen toimeksiantosopimuksen on oltava voimassa. Tämä on vuokranantajan syytä tarkistaa, mikäli hän haluaa, että välitystoimintaa harjoitetaan siten kuin laissa ilmeisesti tarkoitetaan.

Tarkasteltakoon vielä sitä, miten tavallinen asunnonhakija voi kokea tilanteensa muuttuneen uuden lainsäädännön myötä. Voiko hän siis todeta, että välittäjän avulla asunnonhaku käy mahdollisimman 'kitkattomasti' nyt kun uudet lait ovat voimassa? Onko kysymys selkeästi määritellyn tehtävän ulkoistamisesta ammattilaisen suoritettavaksi maksua vastaan? Aineistoa kysymyksiin vastaamiseksi on vähän, ja sekin aineisto joka on olemassa, on vaikeasti tavoitettavissa; sitä ei tietenkään pääsääntöisesti julkaista missään. Vastaukset jäivät vielä antamatta. Seuraavassa esitettävä tapaus – jonka todenperäisyyttä ei ole syytä epäillä – on kuitenkin tervetullut poikkeus tähän aineiston puutteeseen. Se perustuu riittävän laajalle yksittäiselle kokemukselle, jotta melko pitkällekin meneviä johtopäätöksiä on mahdollista tehdä<sup>514</sup>. Uuden lainsäädännön oltua voimassa kolme kuukautta eli 1.6.2001 oli Aamulehdessä seuraava yleisönosastokirjoitus (s. A 4), jonka oli laatinut nimimerkki 'Maksukykyinen':

---

hen, miksi juuri tämä seikka on 'selkeästi näkyvä', ei selvityksessä pohdita; se, mitkä muut seikat näkyvät kuluttajaviranomaisten työssä, jäivät selvityksen tarkoituksen mukaisesti selvitystyön ulkopuolelle.

Yleensä väärin perustein peritty palkkio on maksettu vapaaehtoisesti takaisin viranomaisen otettua välittäjään yhteyttä. Muutamissa tapauksissa asia on viety *kuluttaja-asiamiehen avustuksella* käräjäoikeuden käsiteltäväksi. Lisäksi enemmän tapauksia oli ratkaistavana kuluttajavalituslautakunnassa.

<sup>514</sup> Juridisten ongelmien osaltahan ei ole riittävää, että asiat ovat vain joskus, yleensä tai keskimäärin tietyllä toivotulla tavalla. Oikeusvaltiossa, jossa yhdenvertaisuutta pidetään keskeisenä oikeudellisenä periaatteena (perustuslain 6 §:n nojalla), yksittäistapauksetkin riittävät osoittamaan olennaisia asioita koko oikeusjärjestyksestä. Se, että asiat ovat kerran, joskus, yleensä, keskimäärin tai aina ei-toivotulla (so. jonkun etujen vastaisella) tavalla, on juridisesti olennaista.

”Toimeksianto oli soittolupa

Uuden lain mukaan vuokra-asunnon välityspalkkion saa periä toimeksiantajalta.

Kaksi kuukautta sitten kun ryhdyin vuokra-asuntoa etsimään, kävin yhteensä seitsemän välittäjän luona toimeksiantoja tekemässä. Toimeksannon tekeminen oli maksutonta, lukuunottamatta yhtä välittäjää, jossa perittiin muutaman satasen toimeksiantomaksu.

Hieman jo epäilin toimeksiantojen aitoutta, kun lähes poikkeuksetta kehoitettiin toimeksiannosta huolimatta aktiivisesti soittelemaan toimistolle ja kyselemään asunnoista.

Asiaa tuntematon saattaisi kuvitella, että toimeksiannon jälkeen välittäjä tekisi työn; etsisi aktiivisesti asuntoa tai ainakin vaivautuisi ilmoittamaan, kun sopiva on eteen tullut ja maksava asiakas valitsisi tarjonnasta ja kävisi kohteita katsomassa.

Kuluneen kahden kuukauden aikana minulle on tarjottu yhtä (1) asuntoa, joka sekin oli niin luokattoman ylihinnoiteltu, että sitä ei kai kukaan toimistoihin aktiivisesti yhteyttä pitävä asiakas ole huolinut. Käytännössä toimeksianto onkin siis ”lupa soittaa” – vanhan lain aikana sen sai tehdä ilman toimeksiantoakin!”

Tästä siteerauksesta ilmennee se, millaisiksi oikeusjärjestyksemme kykeni saattamaan vuokramarkkinat uuden lainsäädännön myötä. Kiistatonta jo tämänkin yksittäistapauksen perusteella lienee, että tulos on surkea – yksittäinen ihminenhan kohtaa nimenomaan yksittäistapauksia. Ei toki voida sanoa, että tämä olisi lainsäädännön vuoksi vaan lainsäädännöstä huolimatta: lain mukainen tilanne ei käytännössä ole ainakaan aina toteutunut. Kun asunnonhakija, joka on valmis maksamaan palvelusta saadakseen asunnon ja säästääkseen aikaansa antaa etsinnän yms. tehtävät ammattilaisen huoleksi, hän joutuukin edellä mainitun kaltaiseen tilanteeseen. Huomionarvoista on vielä maininta siitä, että asunnonhakijaa pyydettiin aktiivisesti soittelemaan ja kyselemään asunnoista; siis mistä asunnoista. Jos välittäjällä on rekisterissään asunto, on sen vuokranantajan pitänyt tehdä toimeksiantosopimus. Voidaan ihmetellä, miksi molemmilta halutaan näin toimeksiantosopimus, kun kuitenkin vain yhden välityspalkkion määrä on sallittu. Ja kun välittäjällä on rekisterissään tai muuten tiedossaan sekä asunnonhakija että sopiva asunto, voidaan ihmetellä, miksi välittäjä ei



saata näitä kahta yhteen, vaan välittäjälle pitää vielä 'soitella'.<sup>515</sup> Käytännössä on toki osoittautunut, että välittäjällä voi olla lukuisia erilaisia ja erillisiä rekistereitä ja tiedostoja, joissa olevia tietoja ei kyetä yhdistämään tai haluta yhdistää. On esimerkiksi mahdollista, että jokaisella välitysvälityksessä työskentelevällä on oma rekisterinsä tai muu tiedostonsa, jonka sisällöstä eivät välitysvälityksessä muut tiedä mitään tai ainakaan saa siihen kajoa.

Tutkija Kalle Mikkola esitti artikkelissaan '*Välityspalkkiolaki sortaa vuokralaisia*'<sup>516</sup> seuraavaa:

— tavallisten vuokralaisten asuntovalikoima on pudonnut hyvin pie- neksi, ja sopivaa asuntoa on lähes mahdoton löytää. — Kun sit- ten jonkin tarjouksen hyväksyy, joutuu maksamaan välityspalkkion, joka nyt kilpailun vähennyttyä on entistä suurempi, ja vastineeksi joutuu tyytymään epäsojivaan ja kalliiseen asuntoon väärällä paikalla valikoiman surkastumisen vuoksi. Ne, joilla on mahdollisuus työ- suhdeasuntoon, saattavat saada hieman paremman asunnon mutta joutuvat vastineeksi riippuvaisiksi työnantajistaan.”

<sup>515</sup> Tähän ongelmaan kajoaa myös Kuluttajaviraston johtaja Anja Peltonen artikkelissaan 'Vuokra-asunnonvälittäjät hämärähommissa' (Kuluttajansuoja 2001:2 s. 6). Hänen mukaansa lainmuutoksesta huolimatta jotkut välittäjät ovat jatkaneet käytäntöä, jossa välityspalkkion maksaa vuokralainen riippumatta siitä, kuka on tehnyt *todellisen* toimeksiantosopimuksen. Hän päättää artikkelinsa seuraavasti: "Mielenkiintoista nähdä, missä vaiheessa loputkin välittäjät uskovat, ettei ahneudella voi perustella lain kiertämistä." – On myönteistä, että viranomaisen puuttuu sellaiseen menettelyyn, jonka toteaa lain vastaiseksi. Lausuma jättää kuitenkin ihmettelemään, miten nimenomaan ahneus ilmenee siinä, keneltä palkkio laskutetaan. Välityspalkkionhan pitäisi olla samansuuruinen riippumatta siitä, kuka ja kuinka moni sen maksaa. Kysymys jättääkin tällä erää ratkaisemattoman ongelman.

Silloin, kun ilmoitetaan asunnosta esimerkiksi lehdessä, on toimeksiantosopimuksen oltava jo olemassa; Ari Saarnilehto kirjoittaa (Vuokralaisen velvollisuus maksaa välityspalkkiota asunnosta, Oikeustieto 2001:1 s. 18): "Selvää on, että välittäjän ilmoittaessa kohdetta vuokrattavaksi hän on tehnyt jo toimeksiantosopimuksen vuokranantajan kanssa. Välittäjän sopimuskumppani on velvollinen maksamaan hänen palkkionsa." – Tällöin ei siis uutta toimeksiantosopimusta tarvita: jos uusi toimeksiantosopimus tehdään, se ei ole 'todellinen'. Menettely on markkinaoikeudellisesti väärä: se voidaan kieltää ns. markkinointisäännösten perusteella. Lisäksi tällaisen 'ei-todellisen' toimeksiannon perusteella maksettu välityspalkkio voidaan määrätä maksettavaksi takaisin perusteettoman edun palautusta koskevien sääntöjen perusteella.

<sup>516</sup> Talouselämä 2001:25 s. 17.

Tilanteen korjaamiseksi Mikkola ehdotti<sup>517</sup>:

”Paras tapa auttaa vuokralaisia olisi peruuttaa lainmuutos [sic!?] kiireellisesti. Jos vielä enemmän halutaan tehdä, voidaan kenties säätää, että vuokrasuhteen irtisanova joutuu korvaamaan maksaneelle osapuolelle asunnosta välityspalkkion (kuitenkin enintään esimerkiksi yhden kuukauden vuokra). Tällöin välityspalkkio osuisi lopulta sille, joka seuraavan välityspalkkion maksutarpeen aiheuttaisi.”

Vuokralaisten Keskusliitto ry. on julkisuudessa ehdottanut asunnonvälityslakien voimaantulon jälkeen<sup>518</sup>, että välityspalkkio tulisi säätää aina vuokranantajan maksettavaksi. Näin välttyttäisiin niiltä ongelmilta, joita on aiheutunut nykyisen lainsäädännön luomasta tilanteesta. Tämä ehdotus on tehokkuuden näkökulmasta järkevä: epäselvyydet oikeasta maksajasta jäisivät historiaan. Vuokralaisen maksettavaksi ei vuokrausvaiheessa tulisi vuokrien ja vakuuksien lisäksi välityspalkkiota. Vaikka palkkion määrä tullee myöhemmin maksettavaksi korkeampana kuukausivuokrana, kerralla maksettava määrä jää pienemmäksi. Vuokralaisen maksuvaran näin suurentuessa vakuuden määrä voi olla suurempi, mikä hieman alentaa vuokranantajalle tulevaa riskiä. Ehkä merkittävin seuraus em. Vuokralaisten Keskusliiton ehdotuksen mukaisesta lainmuutoksesta olisi kuitenkin se, että lyhytaikaiset ja toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset eivät enää olisi mielekkäitä vuokranantajille: vuokrasopimukset tulisivatkin ilmeisesti olemaan määräaikaaisia ja pitkäkestoisia.<sup>519</sup> Vuokra-asumiseen liittyvä joustavuus vähenisi, ja esimerkiksi se hyöty, joka työvoiman liikkuvuudesta nykyisellään elinkeinoelämälle on, osittain menetettäisiin vuokra-asuntotarjonnan luonteen muututtua. Keino, jolla tämä voitaisiin kompensoida, olisi se, että työnantajat nykyistä enemmän huolehtisivat tilapäisen työvoimansa asumisesta. Tämä ei välttämättä tarkoita sitä, että työnantajien pitäisi investoida vuokra-asuntokantaan, vaan työnantajat voisivat myös ulkoistaa työsuhdeasuntojen vuokraustoiminnan siten, että ne toimivat asuntojen välivuokraajina.

<sup>517</sup> Ibid.

<sup>518</sup> Kannanotot on esittänyt järjestösihteeri Pentti Naulapää erilaisissa haastatteluissa lehtiin.

<sup>519</sup> Epäilemättä on vuokranantajan etujen mukaista, etteivät vuokralaiset vaihdu usein näinhän vuokranantajalle aiheutuvat transaktiokustannukset saada alhaisemmiksi.

Vuokraustoiminnan ja siihen läheisesti liittyvien toimintojen ammattilaisilla (esimerkiksi asunnonvälittäjillä, Vuokralaisten Keskusliitto ry:llä, Suomen Asukasliitto ry:llä, Suomen Vuokranantajat ry:llä jne.) sekä tiedotusvälineillä on tärkeä yhteiskunnallinen rooli lainsäädännön, oikeuskäytännön ym. oikeuslähteiden mukaisten normien tiedottamisessa vuokrasuhteiden osapuolille, sillä näin oikeusvarmuuden lisääntyessä vuokrasuhteeseen liittyvää 'kitkaa' (transaktiokustannuksia) voidaan vähentää. Kun 'kitkan' vähentäminen aiheuttaa epävarmuuden minimointia ja siten halukkuutta investoida ja tehdä sopimuksia, vuokra-asuntomarkkinoiden voidaan odottaa toimivan paremmin.

Kaikki vastikään edellä mainitut seikat voivat toteutua vain silloin, kun kustannukset otetaan huomioon todellisten määriensä mukaan. Ellei aivan kaikkia kustannuksia, so. tuotantokustannuksia, logistisia kustannuksia ja transaktiokustannuksia, oteta huomioon täysimittaisesti – tästähän on helppo löytää oikeusjärjestyksestämme esimerkkejä<sup>520</sup> –, normit 'vesittyvät', mistä seuraa helposti vahvemman oikeus eli 'viidakon laki', jonka hallitseminen oikeuden keinoin saattaa osoittautua mahdottomaksi. Kun kustannukset otetaan vajavaisesti huomioon, ajaudutaan yhteiskunnassa yhteistoiminnan ja yhteiskunnallisen tehokkuuden sijasta yksilöiden 'linnoittautumiseen': yksittäisen oikeussubjektin on mielekästä mieltää, että kulloinkin vallitsevan asiantilan kanssa on vain opittava elämään ja että jokaisen tulee katsoa, miten hän parhaiten hyödyntää sitä, että on oikeudellisen suhteen heikompi/vahvempi osapuoli. Tämä on omiaan estämään tai häiritsemään yhteiskunnan toiminnan tehokkuutta ja tehostumista. Huomioon on otettava myös sekä se, että vuokra-asunnossa asuminen on hinnaltaan kohtuullista, että se, että vuokra-asuntosijoituksen tulee antaa kilpailukykyinen tuotto(-odotus); nämä kaksi seikkaa ovat usein ristiriidassa keskenään. Tämä johtuu kuitenkin kilpailluilla markkinoilla vain siitä, että asuminen on aina – asumismuodosta riippumatta – kallista, ja siitä, että asuntopalvelujen tuottaminen on transaktiokustannusten, 'kitkan', vuoksi tehottomampaa kuin se voisi olla. Juuri tähän tehottomuuteen voidaan vaikuttaa; asunnonvälityksen toimivuuden parantaminen on yksi näistä tehostamisen tavoista.

<sup>520</sup> Ks. esim. Väntsi, Risto: Yritysten verkostoitumisen oikeustaloustieteellisistä perusteista, Tampere 1999, s. 36–42.

### 3. VÄLITYSLIIKKEEN ASIAKASPALVELUN KEHITTÄMISESTÄ

#### *Välitysliikeen tarvinnee laatujärjestelmän*

Yritykselle on tärkeää pystyä osoittamaan potentiaalisille asiakkaille ja muille sidosryhmilleen osaamistaan. Tämä osoittaminen voi tapahtua ehkä keskeisimmän osoittamistavan, nimittäin *yrityksen ja sen suoritteiden*<sup>521</sup> *maineen*<sup>522</sup>, lisäksi

- henkilöstön tai henkilöstöresurssien,
- fyysisten puitteiden tai fyysisten resurssien,
- kumppaneiden (verkostojen)<sup>523</sup> sekä
- järjestelmien (johtamisjärjestelmä: toimintoja (prosesseja) koskeva suunnittelu, organisointi, koordinointi, kontrollointi ja palautteenkäsittely sekä toimintojen ja suoritteiden korjaaminen<sup>524</sup>; laatu-järjestelmä)

osoittamisella.

Henkilöstön kykenevyyttä on sinänsä vaikea osoittaa. Koulutus on yksi objektiiviseksi katsottavissa oleva keino, mutta silläkään ei voida osoittaa henkilöstön asenteita. Resurssien ja kumppaneiden osoittaminen voidaan

<sup>521</sup> Usein nämä ovat erottumiskykyisiä 'brandin', so. tavaramerkin (tuotemerkin) tai toiminnimen (aputoiminnimen), avulla.

<sup>522</sup> Maine syntyy erittäin monista osatekijöistä, joita ei tässä esitellä.

<sup>523</sup> Tähän liittyy myös sen osoittaminen, että yrityksellä on tiivis kosketus markkinoihin. Asunnonvälitysluokkien osalta tämä tarkoittaa sitä, että liikkeellä on asiakkaitaan paljon asunnonhakijoita tai vuokranantajia.

<sup>524</sup> Korjaaminen edellyttää oman, alisteisen johtamisjärjestelmänsä. Siis se, että korjaamisen tarve havaitaan, johtaa oman hankkeensa käynnistämiseen; hankkeessa tulee toiminto suunnitella, organisoida, koordinoita, kontrolloida, kerätä palaute analysoitavaksi ja lopulta – jos osoittautuu aiheelliseksi – ryhtyä uusiin korjaamistoimiin, jotka taas tarvitsevat johtamisjärjestelmänsä jne. Näin korjauksia tehdään niin kauan, että tarkoitettu lopputulos saavutetaan.

toteuttaa objektiivisemmin, mutta niidenkin osalta todellisten sisältöjen osoittaminen on mahdotonta: se, ovatko resurssit täydellisessä ja ammattitaitoisessa käytössä, ja se, millaista (esimerkiksi kuinka sitoutunutta) yhteistyö kumppaneiden kanssa on, ovat esimerkkejä tärkeistä seikoista, joiden osoittaminen ulkopuolisille, kuten potentiaalisille asiakkaille, on ilmeisen vaikeaa.

Järjestelmät, siis johtamisjärjestelmä ja laatujärjestelmä, olisivat todettavissa ehkä sittenkin edellä mainittuja objektiivisemmin.

Kuitenkin yrityksen johtamisjärjestelmänkään toimintaan ulkopuoliset saavat ilmeisen harvoin, jos silloinkaan kattavasti, tutustua; kysymys on usein tarkasti varjellusta yrityksen sisäisestä prosessista, jonka toimimattomuus voi selvitä ulospäin vasta silloin, kun yrityksen toiminnassa tai tuotannossa havaitaan vajavaisuutta.

Sen sijaan laatujärjestelmien läpinäkyvyys on parempi. Laatujärjestelmien arvostus johtunee mm. siitä, että ne viestivät potentiaalisille asiakkaille yrityksen toiminnasta ja osaamisesta. Laatudokumentit, raportit, ovat yksi tapa osoittaa asiakkaalle, miten yrityksessä on tulkittu asiakkaiden vaatimuksia ja toiveita ja miten näihin vastataan yrityksen toiminnassa. Laatujärjestelmä myös ohjaa henkilöstön näkemään, mikä on keskeistä asiakkaalle. Laatujärjestelmä tekee laadusta mitattavaa ja siten objektiivista tai ainakin objektiiviselta vaikuttavaa. Täten on tärkeää esitellä yrityksen laatujärjestelmät ja niiden resurssit potentiaalisille asiakkaille; fyysiset puitteet ja henkilökunta eivät riitä. Näin annetaan asiakkaille vertailutietoa – mahdollisuutta vertailuun sen suhteen, mihin yritys pystyy.

Laatujärjestelmäprosesseissa yrityksen osaamisen lähtökohta irrotetaan yksittäisten henkilöiden inhimillisestä toiminnasta; ihmisten oppiminen toimintaan on tällöin ainakin lähtökohtaisesti (lähes) pelkästään sosialisatiota. Inhimillisenä toiminta on nähtävissä vain silloin, kun joku poikkeaa ohjeistetusta prosessista ja tekee täten virheen.<sup>525</sup>

Laatujärjestelmä merkitsee toimintapolitiikkaa, siis sitä, että organisaation toiminta on standardisoitu, ohjeistettu, normitettu. Näin järjestelmä

<sup>525</sup> Tokihan ihminen on aina tavalla tai toisella läsnä määrittämässä niitä asioita, joita valvotaan. Kuitenkin tämä tapahtuu ennen kuin joudutaan *tapauskohlaiseen* tarkasteluun; ennen sitä on näet järjestelmä määritelty ja luotu mittarit (tarkastuspisteineen) niille asioille, jotka nähdään tärkeiksi mitata. Siis yksittäisessä soveltamistapauksessa nimenomaan järjestelmälle itselleen annetaan merkitystä ja tuloksia seurataan järjestelmään nähden, eikä järjestelmän mittauskohtia tai perusajatusta enää ryhdytä miettimään. Eri asia on, että tällöin saatetaan havaita järjestelmä vajavaiseksi, jolloin voidaan saatujen kokemusten perusteella ryhtyä tarkistamaan ja tarvittaessa muuttamaan järjestelmää.

*de facto* määrää toiminnan.<sup>526</sup> Jos järjestelmäksi valitaan jokin ulkopuolisesti laadittu standardi (esim. ISO), valikoituu sisältökin rajoitetuista vaihtoehtoista. Oleellinen osa<sup>527</sup> laatujärjestelmän muodostamista on toimintatavan, ns. proseduurin, kehittäminen: tällä tarkoitetaan yhtenäistä toimintasuunnitelmaa, jolla annetaan organisaation jokaiselle toimijalle selvä ohjeistus siitä, miten tiettyjen tosiseikkojen ilmetessä tulee menetellä ensin, sen jälkeen jne.<sup>528</sup> Jokainen organisaatiossa työskentelevä voi näin tietää, miten menettelemällä hän menettelee 'oikein'. Järjestelmällä määritellään 'legitiimisti', mikä ja millainen tekeminen on oikeaa sekä mikä ja millainen väärää, ja miten oikea tekeminen suoritetaan. Tällöin käyttäytymisohjeet ovat siis olemassa, eivätkä menettelytavat perustu kulloinkin kohdalle osuvaan sattumaan, henkilökohtaisiin päähänpistoihin, mieltymyksiin tms. Laatujärjestelmän avulla, sitä noudattaen, ei tavaroista ja palveluista ehkä tule parempia – mitä paremmuudella sitten tarkoitetaankaan – vaan niistä tulee ennakoitavia, ohjattavia sekä tarkoituksen ja sopimuksen mukaisia.<sup>529</sup>

Laatujärjestelmän juridinen sovellutus on yhtenäistetyn juridisen toimintapolitiikan luominen ja ylläpito. Yrityksessä, niin myös välitysliik-

<sup>526</sup> Laatujatelu tulee siis liittää organisaation oppimis- ja osaamisprosesseihin. Organisaatiossa voidaan laatua arvioida ja kehittää kahdesta lähtökohdasta:

- asiakkaiden ja potentiaalisten asiakkaiden näkemykset ja toiveet suoritteiden (hyödykkeiden) laadusta

- yrityksen (tai muun organisaation) toimintaprosessien ja tuotettujen suoritteiden (hyödykkeiden) vastaavuus asetettuihin normeihin

*Oleennaista on se, että toimintaprosessin laatu siirtyy myös hyödykkeiden laatuun, sillä vain hyödykkeiden laatu tulee asiakkaiden arvioitavaksi.*

<sup>527</sup> Tässä ei ole tarkoituksena selostaa kattavasti laatujärjestelmän eri osa-alueita esimerkiksi siten kuin laatujärjestelmä arvioidaan Euroopan laatupalkintoa tms. varten. Seuraavassa keskitytään siis vain tekstissä mainittuun osa-alueeseen.

<sup>528</sup> Erityisen tarpeellinen tällainen toimintatapaa koskeva sitova ohje, 'proseduuri', on verkostoituneessa yrityksessä, jossa tapauskohtaisen informaatiokanavaverkon kehittäminen jokaisessa yksittäistapauksessa on epätarkoituksenmukaista ja tehotonta; proseduurin avulla jokainen ihminen jokaisessa verkostoon kuuluvassa yksikössä tietää, miten muut menettelevät tai miten heidän ainakin pitäisi sovittujen sääntöjen mukaan menetellä.

<sup>529</sup> Tasaista laatua voidaan pitää yllä järjestelmällä, jossa kaikki toiminnot tehdään *laatukäsikirjan* mukaisesti. Virheet pyritään näin eliminoidaan; virheellä tarkoitetaan tässä vaatimuksiin nähden väärää – liian hyvää, liian huonoa tai lajiltaan väärää – laatua. Huolelliseen laadun takaamiseen liittyy erityisesti se, että käsikirjaa, ohjeistusta, noudatetaan tarkasti ja kaikki ilmiöt, jotka käsikirjan mukaisissa 'mittauspisteissä' havaitaan, kirjataan raporttiin edelleen analysoitaviksi eli *dokumentoidaan*.

Yksi tärkeimmistä laatujärjestelmän osista on asiaa hoitavan henkilön nimeäminen ja osoittaminen.

keessä, tulee täten kehittää ’juridisen toiminnan politiikka’<sup>530</sup>, jota kaikki noudattavat ulospäin<sup>531</sup>. Syyt tähän ovat seuraavat:

- Kaikki eivät ole – eikä kaikkien tarvitsekaan olla – juridiikan asiantunjoita, tai he eivät ainakaan pysty tekemään nopeasti oikeita juridisia päätöksiä.
- Organisaation päätökset saadaan yhdenmukaisiksi ja johdonmukaisiksi, kun kaikki noudattavat tiettyä ’juridisen toiminnan politiikkaa’<sup>532</sup>.
- Yhtenäisen politiikan mukaan toimiminen nopeuttaa päätöksentekoa; standardisoitujen päätösten tekeminen on nopeampaa kuin tapauskohtaisesti harkittujen päätösten tekeminen.

Ongelmana yksittäisessä päätöksentekotilanteessa on kuitenkin silloinkin, kun noudatetaan yhteistä toimintapolitiikkaa eli ’juridisen toiminnan politiikkaa’, *tosiseikaston vajavainen hahmotus*: organisaatiossa juridista päätöstä ei ohjeenkaan mukaan voida tehdä, *ellei päätöstä tekevä (eli jo tehtyä päätöstä yksittäistapauksessa soveltava) yksilö ymmärrä, mistä tapauksessa on kysymys*. Tähän liittyy myös yksilön kyvyttömyys erottaa ja jäsentää adekvaattista tietoa sekä analysoida sitä oikealla tavalla. Rohkeasti voitaneen jopa sanoa niin, että standardisoimalla juridinen päätöksenteko kuitenkin jätetään ehkä sen kaikkein vaikein osa, ongelman ja ehkä koko asian ’ytimen’ tarkka määrittely, päätöstä tekevän yksilön tehtäväksi.

Lisäksi joskus saattaa ilmetä tarve poiketa mainitunlaisesta yhtenäistetyistä toimintapolitiikasta: esimerkiksi asiakas saattaa tarvita jotain sellaista

<sup>530</sup> Tämän synonyyminä voidaan pitää juridista rutinoitumista tai standardisoitumista. Tällaiseen rutinoitumiseen liittyy kiinteästi *turvallisuus*, koska rutiineja noudattaen jokainen toimija voi välttää oman henkilökohtaisen vastuunsa; hänhän on noudattanut sitä, mitä on määrätty noudattamaan.

Hyvän rutiinin tehtävänä on eliminoida inhimilliset virheet ja epätarkkuudet silloinkin, kun tekijänä on ihminen. Voidaan sanoa, että ’rutiineissa varastoituu oppiminen’. Rutiineihin ohjaavat kirjalliset ohjeistukset siitä, mikä on oikeaa ja mikä väärää tekemistä, ohjaavat organisaation jäseniä ymmärtämään, mikä on olennaista osaamista.

<sup>531</sup> Tämä ei suinkaan tarkoita sitä, että kaikki veloitettaisiin toimimaan lainsäädännön edellyttämällä tavalla: politiikkana voi olla – ja monilla yrityksillä onkin – tietoinen lain tai sopimusten vastainen toiminta, jonka kannattavuus perustuu vastapuolen toiminnan transaktiokustannusten aikaansaamaan vastapuolen passiivisuuteen suoritushäiriötilanteissa (ks. esim. Väntsi 1999). Olennaista organisaation kannalta on tällöinkin kuitenkin se, että sen jokaisen osan toiminta on johdonmukaista ja tavoitteiltaan suunnitelmallista.

<sup>532</sup> Tämä politiikka ei tarkoita lain noudattamista, vaan lainsäädännön noudattamisen aiheellisuus nähdään yhtenä harkittavana seikkana.

palvelua, johon ei valmista toimintapoliittista ratkaisua olekaan olemassa. Tällöin päätöstä tekevän yksilön tulee kyetä ratkaisemaan tilanne siten, että toisaalta kyetään arvioimaan ao. kumppanin palvelemisen mielekkyys (so. yleensä: onko palveleminen kannattavaa) ja toisaalta näkemään oman organisaation kyky suoriutua normaalista politiikasta poikkeamisesta. Standardiratkaisusta poikkeaminenhan saattaa aiheuttaa juridisia yllätyksiä, joita päätöksentekijä ei kykenekään näkemään ainakaan riittävän nopeasti; ts. yksilöllinen, poikkeuksellinen ratkaisu saattaa sisältää velvollisuuksia ja vastuita, jotka eivät ilmene heti selkeästi. Em. pulmatilanteen ratkaisemiseksi jää kaksi vaihtoehtoa silloin, kun sopimuksentekijät tai muut asianosaiset toimijat eivät ole juridisesti asiantuntevia:

- (1) Tarjotaan vastapuolelle vain standardin mukaisia joustamattomia 'bulkkiratkaisuja' ja kieltäydytään muunlaisista sopimuksista ja menettelyistä.
- (2) Suostutaan yksilöllisiin ratkaisuihin ja tehdään niistä sopimuksia tai menetellään niiden mukaan, vaikka seurauksia ei tunnettaisikaan.

Se, kumpi vaihtoehto valitaan, tulee jokaisen organisaation, esimerkiksi yrityksen, päättää. Tämän valinnan tulee kuitenkin olla osa 'juridisen toiminnan politiikkaa', eikä se saa jäädä ainakaan harkitsematta yksittäisen työntekijän tapauskohtaisen, subjektiivisin kriteerein tehtävän päätöksen varaan.<sup>533</sup>

*Dokumentointi* valvonnan osana on olennaista osaamisen tarkastelussa. Dokumentointi käsittää merkinnät siitä, mitä ja miten on tehty. Dokumentteihin kirjataan myös virheiksi katsottavat poikkeamat; ne ovat tärkeänä apuna myöhemmässä arvioinnissa, kun toimintaa kehitetään virheiden etsimisen ja korjaamisen kautta. Jos tällöin havaitaan, että ohjeistus ei ole hyvä, syntyy aihe tarkistaa ohjeita. Jos sitten tämän tarkistuksen tuloksena muutos nähdään aiheelliseksi, tulee ohjeita ehkä muuttaa. Arvokasta osaamista onkin paitsi kyky noudattaa ohjeistusta myös kyky ehdottaa ohjeistusta tarkistettavaksi. Tällä tavalla voidaan *ex post* varmistaa prosessin

<sup>533</sup> Yksi tapa yrittää hallita mainitunlainen tilanne on se, että standardiratkaisuihin koulutettu henkilö koulutetaan myös tunnistamaan 'erityistilanne', jossa päätöksen tekeminen on syytä antaa edelleen asiantuntevamman henkilön tehtäväksi. Tällöin siis standardiratkaisujen tekijän tehtävänä on 'seuloa' erityistapaukset kaikkien tapausten joukosta. Tehtävä edellyttää ainakin jonkinlaista valmiutta nähdä, mistä yksittäistapauksessa oikeastaan on kysymys, sekä lisäksi kykyä erotella kaikista tapauksista juuri oikeat erityistapauksiksi. Jos tästä ohjeistuksesta poikkeava ratkaisutilanne tulee esiin, kysyjä ohjataan organisaatiossa toimivan juridisesti asiantuntevan ja päätösvaltaisen henkilön tavoitettavaksi.



ja sen myötä välillisesti myös tuotannon hallinta.<sup>534</sup> Näin voidaankin sanoa toiminnan 'hyvyyden' tunnusmerkeistä seuraavaa:

Täsmällisen ohjeiden noudattamisen tulee olla merkki hyvin tehdystä työstä. Ellei näin olisi, ohjeet olisivat virheellisiä. Ts. osaaminen on kykyä noudattaa standardisoituja ohjeita ja dokumentoida huolellisesti. Näin ajatellen siis korkealaatuinen osaaminen onkin määriteltävissä standardein mitattavaksi osaamiseksi eikä suinkaan tekijän senhetkisten oivallusten varaan rakentuvaksi heuristiseksi osaamiseksi<sup>535</sup>. Tosinkin päin voidaan toimia ja tuleekin toimia: tällöin päätöksentekosääntöjä muutetaan. Näin henkilökohtaisesta tai yksikkökohtaisesta osaamisesta tehdään organisaation osaamista tarkistamalla ohjeistuksia eli standardeja (ohjekirjoja ja prosessikaavioita) henkilökohtaisesta osaamisesta saadun tiedon perusteella.<sup>536</sup>

Toinen mahdollisuus on se, että organisaatio näkee paremmaksi jättää tilanteesta hahmotetun tosiseikaston tai organisaation soveltaman normiston vastapuolelle tuntemattomaksi tai epäselväksi. Tällöin ehkä ilmoitetaan jokin, johonkin tilanteeseen sovellettu organisaation käyttämä, standardiratkaisumalli, jos sellainen on, ja päätöksenteon taustalla oleva juridinen kannanotto juuri ko. tilanteessa ratkaistavana olevaan asiaan jätetään ilmoittamatta. Tällaiseen menettelytapaan näytetään usein vielä liitetyn se, että vastapuolelle ei kerrota päätöksentekijän tai juridisen asiantuntijan nimeä, tai ainakin häntä estetään ottamasta tähän yhteyttä. Tällä tavoin vastapuoli saa tietää tapaustaan koskevan päätöksen (ehkä joskus hyvinkin suurpiirteisesti), muttei sitä, mitkä ovat (olleet) organisaation päätöksentekosäännöt, miten hän on tullut sitoutuneeksi niihin ja kuka organisaatiossa on päätöksen tehnyt. Tokihan epäselvissä tilanteissa on mahdollista saattaa asia edelleen esim. tuomioistuimen ratkaistavaksi, mutta käytännössä tämä vaihtoehto on niin työläs ja aiheuttaa muutenkin runsaasti transaktiokustannuksia, että se käytännössä jäänee useissa tapauksissa tekemättä. Lisäksi juridisen argumentaation salaaminen aikaansaa vastapuolelle prosessuaalisen menettelyn vaikeuksia (koska hänhän ei voine tietää, missä kohdin osapuolten käsitykset tosiseikastosta ja sovellettavissa olevasta normistosta poikkeavat toisistaan) sekä täten myös riskin jutun häviämisestä.

<sup>534</sup> Kirjallisten dokumenttien kerääminen, tarkastaminen ja arkistointi vievät työntekijöiden aikaa. Dokumentoinnin ylläpitoa ei voida silti pitää oheistoimintana vaan toimintana sinänsä, siis samoin kuin muitakin työvaiheita. Dokumenttien avulla osaaminen pelkistetään kirjalliseen muotoon, jolloin sitä voidaan tarkkailla ja ylläpitää erilaisilla mittareilla. Osaamisesta kertovat silloin esimerkiksi virheiden vähäisyys ja vähyys, yksittäissuoritteiden nopeus ja suhteellisen tasanopeukselliset 'läpimenoajat', dynaamisuus ja joustavuus asiakkaan tarpeiden mukaan sekä asiakkaiden antaman palautteen käsittelykyky ja vaikuttavuus.

<sup>535</sup> Heuristinen osaaminen tarkoittaa taitoa, joka perustuu henkilö- tai yksikkökohtaiselle tapauskohtaiselle ratkaisujen löytämiselle siten, että kokeilujen tulosta ei tiedetä etukäteen eikä noudateta ennalta asetettuja päätöksentekosääntöjä.

<sup>536</sup> Dokumentointiin liittyvä oleellinen kysymys on, miten yritys 'imee' tiedon, joka on oleellinen laatuja järjestelmän kannalta. Riittääkö – kuten pitäisi riittää – että joku organisaatiosta saa tietää, ettei kaikki olekaan niin kuin pitäisi olla? Onko yrityksessä, symbolisesti ilmaisten, 'iso punainen nappi', jota kenen tahansa tulee painaa heti, kun hän havaitsee toiminnallisen häiriön prosessissa tai tuotteessa. Valitettavan yleistä on, että häiriötekijästä reklamoija, esimerkiksi asiakas, saatetaan juoksupojan asemaan, jota kukaan ei halua kuunnella ainakaan ellei hän esitä asiaansa tietyllä tai jopa salaisuutena pidettävällä tavalla. Par-

Laadunvalvonta, kontrolli, on osa laatujärjestelmän prosessia, jolla taa-taan tarkoitusta (aikomuksia ja suunnitelmia) vastaava lopputulos. Se tar-joaa välineen paitsi sidosryhmien suorittamaan kontrolliin myös sisäiseen kontrolliin: miten jokainen osa organisaatiosta on kyennyt tehtäväänsä, joka sille on annettu. Kysymys on jokaiselle annetusta 'peilistä', välineestä, jolla voi tarkastella itseään, osastoaan jne. Edelleen järjestelmä on koordi-noinnin väline: eri osien välille saadaan sen avulla yhteismitallisuutta. Jär-jestelmällä on merkittävä rooli organisaation jäsenten ymmärrykselle siitä, mitä organisaatiossa tehdään. Näin *laatujärjestelmä on osaamista muokkaa-va johtamisjärjestelmä*. Kontrolli voi olla paitsi sidosryhmä- ja itsekontrol-lia myös sitä, että valvovat asiantuntijat – organisaation sisäiset tai ulkoiset – tarkastavat, että organisaatio noudattaa järjestelmää.

Erityisesti on vielä huomattava, että asiakaspalautekin on kontrolli-järjestelmä, jonka hedelmiä ei saa harkitsemattomasti hukata. Hyvin ai-heellista on pitää huolta siitä, että asiakkaat antavat tarvittaessa palautteen-sa eli reklamoivat. Se, että reklamaatioita tulee, ei ole huolestumisen aihe; sen sijaan se, että reklamaatioita ei tule, on sellainen. Organisaatiohan ei aina voine onnistua kaikessa, joten reklamaatioiden puute ei ole merkinä siitä, että kaikessa on onnistuttu, vaan siitä, että asiakkaat ovat 'äänestäneet jaloillaan' syyt kertomatta ja ehkä myös viestittäneet pettymystään muille potentiaalisille asiakkaille ja muille sidosryhmille. Asiakaspalautteen avulla saadaan informaatiota, joka ehkä muutoin jäisi saamatta. Prosessien ja tuotteiden kehittelyyn käytettyjen panosten tulee olla sopusoinnussa sii-hen, mitä käytetään asiakaspalautteisiin reagointiin. Palautteethan ovat oi-keiden asiakkaiden oikeita ongelmia, eivätkä kuvitteellisia, kuten prosessin ja tuotteiden kehittäminen usein on perustaltaan. Lisäksi palaute on 'ilmaista', kun taas prosessin ja tuotteiden kehittelyyn tarvittava muualta saatava tieto voi olla hyvinkin kallista<sup>537 538</sup>.

---

haimmassakin tapauksessa tavanomaista on, että epäkohdan havainnut reklamoi-ja esimerkiksi käsketään täyttämään omalla ajallaan kaavake tai soittamaan johonkin, minkä jälkeen hän ei saa tietää asiasta mitään. Reklamoi-ja, 'valittaja', voi tällöin 'äänestää jaloillaan', eikä yritys saa tietää, miksi näin tapahtui. Jos reklamoi-ja sattuu olemaan asiakas, verkostoitunut yhteistyökumppani tai avaintyöntekijä, seuraukset voivat olla kohtalokkaat koko yrityksel-le. Oikea huolehtiminen palautteista on siis keskeisellä sijalla yrityksen menestyksessä.

<sup>537</sup> Itse asiassa palautteen käytön tai huomioimisen laiminlyönti voi tulla maksamaan enem-män kuin sen hyödyntäminen: parannukset jäävät tekemättä ja reklamoi-ja pettyy kohtelu-saan.

<sup>538</sup> Organisaation tuleekin pohtia, miten motivoidaan asiakas antamaan palautetta yrityk-selle itselleen eikä 'äänestämään jaloillaan' sekä vaikuttamaan kielteisesti yrityksen ja sen tuotteiden maineeseen, sillä suomalaisessa kulttuurissa lienee totuttu siihen, että palautetta

*Onko oikeanlaisen laatujärjestelmän olemassaolo ja noudattaminen riittävä edellytys yrityksen menestykselle?* Asiaa voidaan lähestyä tekemällä muutamia muita kysymyksiä: Syntyykö huippu-urheilija sillä, että juniorille annetaan laatukäsikirja, jonka mukaan tulee toimia? Syntyykö huippu-urheilijan paras tulos sillä, että hän toimii tarkasti käsikirjan mukaisesti? Onko taiteilijaa, joka on aikaansaanut parhaan tuotoksensa noudattamalla tarkasti sääntöjä ja ohjeita sekä raportoimalla ajatustensa kulun? Onko selasta säveltäjää, joka on näin aikaansaanut parhaat sävellyksensä? Onko yksikään nobelisti kertonut tehneensä palkitsemiseensa johtaneen oivaluksen ohjeiden noudattamisen ja tarkan kontrolliraportoinnin ansiosta? Vastaus kaikkiin näihin kysymyksiin taitaa olla kielteinen. Miksi siis yrityksessä osaaminen ja osaajat voidaan kehittää tällä tavoin? Laatukäsikirja ei tunnista, miten aikaansaadaan henkilökohtainen ylivoimainen henkinen kapasiteetti, kuten muisti, abstrakti looginen ajattelukyky ja intuitiivinen osaaminen (esim. luovuutta tai sosiaalisia taitoja), fyysiset taidot eli esimerkiksi 'käden taidot' ja 'lopullinen yli-inhimillinen rutistus'. Niiden varaan yrityksen menestys kilpailussa kuitenkin oleellisilta osin perustuu. Pelkkien rutiinit hallitsevien 'luottopelaajien' varaan ei menestys kilpailussa voi rakentua, vaan tarvitaan myös ylivoimaista osaamista osoittavia 'tähtipelaajia'. Näitä 'ylivoimaisuuksia' ei voida nykytiedolla kirjata käsikirjaan tiettyä rajaa enempää, ja vaikka voitaisiinkin, luontaiset inhimilliset rajoitteet ovat esteinä: kaikista ei voida tehdä alan huippuosaajia, vaikka käsikirja niin suoritukseksi määräisikin. Yritystasolla osaamisen kaksi pääosaa,

---

antanut asiakas saa osakseen välinpitämättömyyttä, vihanpurkauksia ja nälvimistä tai pahimmillaan jopa solvausta ja herjausta.

Syyt siihen, miksi asiakas motivoituisi antamaan palautetta, voivat olla seuraavia:

- Asiakas haluaa kompensatiota tilanteesta, jossa hän katsoo saaneensa vähemmän kuin mistä on sovittu. Kompensatiot ovat kuitenkin oikeusjärjestyksemme mukaan usein niin vähäisiä ja vajavaisia, että asiakas saattaa jättää reklamoimatta.
- Asiakas haluaa jatkaa suhdetta tulevaisuudessa, ja palautteen antamisella hän kuvittelee voivansa muuttaa vastapuolensa suorituksen sisältöä vastaisuudessa.
- Asiakas haluaa saada uteliaisuuttaan tai 'periaatteestaan' selvyuden asiaan ja täten siis kuulla yrityksen kannan häntä askarruttavaan asiaan. Tähän saattaa liittyä myös yksittäisen työntekijän, osaston tms. sanktioiminen tekemällä asia julkiseksi yritysorganisaatiossa.
- Asiakas haluaa täyttää 'sosiaalisen velvollisuutensa' puuttumalla asiaan, vaikkei hänelle olisikaan siitä henkilökohtaista hyötyä. Reklamoinnin seurauksena organisaatio voi ryhtyä itseoikaisuun tulevaisuudessa. Tuomioistuimessa, kuluttajavalituslautakunnassa tms. on myös mahdollista saada viranomaiskanta asiaan, jolloin saadaan alalle oikeusvarmuutta. 'Sosiaalisen velvollisuuden' täyttämistä on myös se, että 'pioneerityöllä', tiedottamisella jne. saadaan asiakaskunta laajemminkin aktiiviseksi vaatimaan oikeuksiaan, jolloin yrityksen sopimuskenvastainen tai lainvastainen menettely johtaa näiden lukuisten yksittäistapauksellisten kompensatiovaatimusten myötä tällaisen menettelyn kannattamattomuuteen.

innovatiivisuus ja tuotannollisen prosessin hallinta, jäävät tavoittamatta. Laatujärjestelmä käsikirjoineen pystyy vain jonkinlaisen 'hyväksyttävän tason' osoittamiseen. Kuten sanottua, tämä ei kuitenkaan riitä: kilpailluilla markkinoilla juuri se, johon menestys perustuu, on ainakin tietyn osa-alueen 'ylivoimaista osaamista', jonka rakentaminen perustuu juuri niihin edellä mainittuihin taitoihin, joita ei pelkästään standardein, ohjein ja käsikirjoin voida rakentaa. Voidaan toki sanoa niin, että laatujärjestelmän noudattaminen on eräänlainen perustaso, jonka varaan em. yksilölliset 'ylivoimaiset osaamiset' rakentuvat. Jokaisen tulee siis alistua laatujärjestelmän noudattajaksi, ja vasta sen jälkeen käyttää omia 'ylivoimaisia' kykyjään. Tällaisen ajattelutavan onnistuvuus ei kuitenkaan ole varmaa. Lienee yleisesti tunnettua, että monet erityisen lahjakkaat ja luovat henkilöt ovat monien käytännön rutiinien hoitamisessa varsin epäsovinnaisia, huolimattomia ja jopa kykenemättömiä. Heidän alistamisensa laatujärjestelmän kaltaisen standardin alaiseksi helposti 'tappaisi' heidän luovuutensa, tai standardin noudattaminen osoittautuisi heille jopa mahdottomaksi. Parhaimmillaankin eli silloin kun heidät saataisiin alistumaan järjestelmälle, heidän aikaansa kuluisi sellaisiin toimintoihin, joilla he eivät ole parhaimmillaan. He olisivat näennäisesti kurittomia työntekijöitä, joita tiukasti standardien mukaisesti toimiva organisaatio ei hyväksyisi. Näin menetettäisiin juuri sitä luovaa lahjakkuutta, joiden varassa yritys voi erottautua kilpailussa muista yrityksistä.<sup>539</sup> Laatujärjestelmän ja henkilökohtaisen kyvykkyyden yhteensovittaminen onkin oleellinen tekijä menestyksen kannalta. Tämä yhteensovittaminen on keskeistä *johtamistaitoa*.

### *Välityslähteen tulee löytää vahvuutensa*

Ilman asunnonvälittäjää tehty vuokrasopimus, vuokrasopimuksen siirtäminen ja osittain myös jälleenvuokraus merkitsevät *de facto* vakuudetonta

<sup>539</sup> Sosiaaliset innovaatiot ovat yrityksille hyvin tärkeitä: jopa tavaratuotantoa harjoittavassa yrityksessä saattaa sosiaalinen innovaatio vastata tärkeydeltään teknistä innovaatiota. Ilmeisesti millään alalla ei voida tulla toimeen ilman jonkinlaisia sosiaalisia innovaatiota; sen sijaan ilman teknisiä innovaatioita lienee mahdollista toimia ainakin joillakin palvelualueilla.

Kun kysymys on palveluja tuottavasta yrityksestä, kuten asunnonvälityslähteenä, sosiaaliset innovaatiot ovat siis keskeinen menestystekijä. Yksi tärkeimmistä sosiaalisen innovaation osatekijöistä on juridinen innovaatio. Verrattuna tekniseen innovaatioon sosiaalisen innovaation ongelmana on se, ettei se nauti immateriaalioikeudellista suojaa. Myös sen salassapito on usein vaikeaa tai mahdotonta. Täten se ei tarjoa sellaista pysyvänluonteista kilpailuetua kuin tekninen innovaatio. Kuitenkin sen hyötynä yritykselle on tilapäinen kilpailuetu (kilpailijat eivät ehdi heti kopioida hyvääkään innovaatiota). On vielä huomattava, että yrityksen innovointitoiminnan laiminlyönti ei merkitse paikallaanpysymistä vaan taantumista, jos kilpailijat innovoivat.

tai vajaavakuuksellista luottosopimusta, jossa osapuolet eivät ehkä tiedä toisistaan juuri mitään. Vastaavalla riskillä tuottotavoitteeseen nähden ei esimerkiksi pankki ole halukas myöntämään luottoa; miksipä siis vuokrasopimuksen osapuolet tekisivät niin. Asunnonvälittäjällä on sentään rajoitettu mahdollisuus ja velvollisuuskin osapuolten taustatietojen selvittämiseen. Voidaankin sanoa, että vuokranantajan on tuskin koskaan mielekästä ottaa vuokralaista taikka hyväksyä siirronsaajaa tai jälleenvuokraajaa, ellei hän saa edes niitä tietoja, joita asunnonvälittäjä voisi hankkia.

Asunnonvälityksessä yksi laatujärjestelmän tärkeistä osista on esimerkiksi se, että *kaikkien* tehtävien sopimusten osalta suoritetaan sopimuskatselmus. Sopimuskatselmus on ennaltaehkäisyyn pyrkivä toimenpide ja suojauskeino riskien kartoittamisessa ja välttämässä. Katselmuksen yhteydessä todetaan, että jokaiseen tehtävään oikeustoimeen liittyvät tiedot, riskit ja resurssit tunnetaan ja ne on otettu riittävästi huomioon suunnittelun toiminnan kokonaisuuden kannalta.<sup>540</sup>

Lisäksi asunnonvälityslieke voi – ja sen tuleekin – kehittää erilaisia innovaatioita, joiden avulla sen on mahdollista tehostaa toimintaansa<sup>541</sup> ja myös vähentää asiakkaidensa luottotappioriskejä. Tällaisia kehitelmiä on jo markkinoilla tarjolla, mutta monet uudet innovaatiot odottavat vielä keksijäänsä ja kehittäjiäänsä. Luovuus on elintärkeää jokaisella kilpaillulla alalla, siis myös asunnonvälityksessä.

Huolettomuus, huolehtivaisuus, turvallisuus ja nopeus ovat niitä seikkoja, joita välityspalvelujen tarvitsijat arvostanevat. Olennaista on se, ettei hyvä palvelu suinkaan ole *kokonais*kustannuksiltaan suuri. Se, mikä näennäisesti halvoissa palveluissa voi tulla kokonaiskustannuksiltaan suureksi, on 'kitka', turha työ, keskeytykset (huoneisto on ilman vuokralaista) ja luottotappiot. Kaikki ne aiheuttavat kustannuksia, joiden 'lopullinen' maksaja on asunnontarvitsija: hän maksaa lisääntyneet kustannukset lisääntyneinä vuokrina tai vuokra-asuntojen puutteena (mikä taas vaikuttaa edelleen korottavasti vuokriin).

<sup>540</sup> Vaikka sopimuskatselmuksella voidaankin varmistaa, että osapuolet ymmärtävät samoin, ei sen avulla kuitenkaan voida hallita valhetta. Valheen hallintaa ei mikään laatujärjestelmä täydellisesti tavoittane. Jos osapuoli valehtelee, tuomioistuini ei riitaa siellä ratkaistaessa tiedä, mitä osapuolet ovat katselmuksessa puhuneet. Sopimuskatselmushan on sopimuksen kirjaamaton selitysosa ('mitä se on'), eikä sillä ole tuomioistuinkäsittelyssä merkitystä siltä osin kuin osapuolten kertomukset poikkeavat toisistaan.

<sup>541</sup> Toiminnan tehostamisella tarkoitetaan turhan työn ja turhien kustannusten vähentämistä.

Asunnonvälittäjän tehtävä on täten yhteiskunnallisestikin tärkeä. Tähän kuuluu paitsi välittäjän perinteisen tehtävän hoitaminen myös uusien innovaatioiden kehittäminen.

*Luottamuspulasta kattavaan vuokrasuhteen kokonaishallintaan*

Asunnonvälitysala kärsii ilmiselvästi luottamuspulasta, 'luottamuspääoman' puutteesta. Sen olisi tärkeää saavuttaa toiminnan luotettavuus ja luottamus toimintaan. Ala, johon 'kaikki' suhtautuvat skeptisesti, voi olla hankala, koska sillä toimivien tulee joka kerta saada muut vakuuttuneiksi toiminnan luotettavuudesta. On myös mahdollista, että luottamuspulan vuoksi asiat joudutaan tekemään useaan kertaan tai että toiminta tietyn tehtävän osalta päättyy kokonaan epäluuloisuuteen<sup>542</sup>.

On syytä 'ampua alas' yksi hokema, johon asunnonvälitystä koskevien lakien valmistelussa näytetään usein turvaudutun, nimittäin se, että uuden lainsäädännön myötä välityслиikkeitä voidaan kilpailuttaa välityspalkkios-  
ta. Tällainen kilpailuttaminen on fiktio, joka voinee toteutua vain sellais-  
ten vuokranantajien ja asunnonhakijoiden osalta, jotka eivät tunne mark-  
kinoita. Hintakilpailuun voi silloin osallistua huonokin välittäjä. Osa vä-  
littäjistähän on todella huonoja ja välinpitämättömiä varsinkin ongelmien  
kohdatessa.

Sen sijaan hyvin toimivat välittäjät eivät ole jatkuvan kilpailuttamisen  
kohteena siksi, että yleensä pitkäaikainen yhteistyö voi saada aikaan luotta-  
musta, ts. muodostaa 'luottamuspääomaa'. Lisäksi monet vuokranantajat  
haluavat yhdenmukaistaa vuokraustoimintansa: he haluavat kaikkiin  
asuntoihinsa samantyyppiset (tai ainakin riskiprofililtaan samantyyppi-  
set) vuokralaiset samanlaisin sopimusehdoin<sup>543</sup>. Asioimalla saman hyvän  
asunnonvälittäjän kanssa ei näitä asioita tarvitse yhä uudelleen selittää, jol-  
loin sopimuksen transaktiokustannukset alenevat. Monissa tapauksissa

<sup>542</sup> Otettakoon esimerkiksi hyvin tyyppinen yksittäistapaus: hetkeä ennen täydellisesti val-  
miiksi neuvotellun vuokrasopimuksen allekirjoitusta asunnonhakija oli saanut yksittäiseltä  
pankkivirkailijalta neuvon olla hyväksymättä rahana maksettavaa vakuutta koskevaa ehtoa,  
koska pankki tarjoutui ottamaan rahan vakuustilille. Asunnonhakija arvioi pankkivirkaili-  
jan vuokra-asuntoasioiden asiantuntemuksen ja luotettavuuden suuremmaksi kuin vuosi-  
kymmeniä alalla olleen asunnonvälittäjän asiantuntemuksen ja luotettavuuden, minkä  
vuoksi koko vuokrasopimuksen tekeminen kariutui lopullisesti. – Vastaavia esimerkkita-  
pauksia jokainen asunnonvälittäjä tuntee paljon.

<sup>543</sup> Vasta-argumenttina on toki mahdollista sanoa, että samantyyppisiin ratkaisuihin keskit-  
tyminen lisää riskiä ja että erityyppiset sopimusehdot ja vuokralaiset merkitsevät riskin pie-  
nentämistä hajauttamalla. Riskin hajauttaminen on kuitenkin aiheellinen vain silloin, kun  
epävarmuus on vielä suurempaa: kun tietyn tyyppiset sopimusehdot ja vuokralaiset ovat  
tulleet tutuiksi ja osoittautuneet vähäriskisiksi, ei ratkaisumallista liene syytä luopua hajaut-  
tamisen hyväksi.

vuokranantaja antaa välittäjän tehtäväksi muitakin vuokrasuhteeseen liittyviä toimintoja, mihin kaikki välittäjät eivät ole halukkaita tai kykeneviä.<sup>544</sup>

Toimeksianto kuten muutkin ulkoistamisen muodot edellyttävät muodostetun yhteistyösuhteen (verkoston) johtamisjärjestelmää, joka kattaa suunnittelun, organisoinnin, koordinoinnin ja kontrolloinnin seuraamusjärjestelmineen. Pelkkä tehtävän tai velvollisuuden osoittaminen toisen tehtäväksi ei siis suinkaan ole riittävää, vaan em. vaiheista suoriutuminen on välttämätöntä.<sup>545</sup>

Se, mikä on tällainen tehtävä tai velvollisuus, tulee nähdä oikeankokoisena osana kokonaisuutta. Esimerkiksi asunnonvuokrasuhde tai asunnonvuokrasuhteesta huolehtiminen ei välttämättä ole tällainen, vaan se voidaan jakaa osiin, kuten vuokralaisen etsintään, sopimuksen laadintaan, asunnon kunnossapitoon ja kunnan arviointiin, vuokrasuhteen ylläpitoon (esim. vuokranvalvontaan), suoritushäiriöistä aiheutuvien ongelmien hoitoon jne.<sup>546</sup> Johdettava kokonaisuus määräytyy tehtyjen sopimusten mukaan; olennaista on, mikä tehtävä on annettu toisen hoidettavaksi.

Toimenpiteen johtaminen *lain nojalla* toteutetussa muodossa jää toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle; asunnonvälittäjä ei lain mukaan menetellessään hoida kokonaistehtävää vaan vain joitakin osatehtäviä (tai osatehtävän osatehtäviä). Näin johtamisessa on tältä osin kysymys

- (1) toisaalta kokonaistehtävän jaosta yhä pienempiin osatehtäviin, kunnes ao. osatehtävä (tai osatehtävän osatehtävä jne.) delegoidaan toiselle ja
- (2) toisaalta siitä, että jokainen kokonaistehtävä, osatehtävä, osatehtävän osatehtävä jne. on suunniteltava ja kontrolloitava aina niin 'alhaiselle'

<sup>544</sup> On huomattava, että kun vuokranantaja asuu kaukana vuokra-asunnosta, vuokraaminen on hankalaa ja tarvitsee usein monenlaista apua. Myös vuokrasuhteen kontrollointi on hankalaa, sillä sen tulisi olla jatkuvaa; vuokranmaksun osalta se onnistuu, mutta esim. vuokralaisen sopimusrikkomusten ja remonttien hoitaminen muualta käsin on usein käytännössä mahdotonta ilman apua. On siis ilmeinen tarve *vuokrasuhteen kokonaishallintapalveluille*.

Monet vuokranantajat ja vuokralaiset voivat pitää tärkeänä, että he saavat maksamansa palkkion vastineeksi muutakin kuin jonkun nimen ja puhelinnumeron. He voivat haluta todellisen palvelun, joka sisältää sopimuksen tekoon asti tarvittavien toimenpiteiden lisäksi vuokrasopimussuhteen aikaisen avun ongelmatilanteissa tai jopa kokonaispalvelun, jossa välittäjä monipuolisesti pyrkii huolehtimaan myös siitä, että kaikki sovittu todella toteutuu.

<sup>545</sup> Ks. esim. Väntsi 1999.

<sup>546</sup> Lisää tällaisia vuokra-asuntoon liittyviä osa-alueita on vuokrasuhteen ulkopuolella. Tällaisia ovat esimerkiksi suhteet asunto-osakeyhtiöön ja verottajaan.

tasolle asti kuin se päätetään delegoida toiselle; tällaisen tehtävän osalta on suoritettava suunnittelu, organisointi, koordinointi ja kontrollointi.

Ellei johtamistehtävää suoriteta näin jäsennellysti ja perusteellisesti, ilmeisesti vain hyvä sattuma voi saada järjestelmän toimimaan oikein: tehokkaasti ja pienellä 'kitkalla'<sup>547</sup>.

Koska johtamistoiminnot edellyttävät tiettyjä perustamis- (ml. oppimis-) ja ylläpitokustannuksia, on selvää, että niiden osalta on mahdollista saavuttaa suurtuotannon etuja, 'skaalaekonomiaa'. Tämän vuoksi vuokranantajan johtamiskustannukset alenevat yhtä huoneistoa kohti ainakin tiettyyn määrään asti. Perustellusti voidaan sanoa, että olosuhteet suosivat tällä tavoin suuria asunnonvälittäjiä enemmän kuin pieniä samoin kuin ne suosivat suurvuokranantajia enemmän kuin pienvuokranantajia.

Kun vuokranantajan tai vuokralaisen ja välitysliikkeen välille on muodostunut yhteistoimintasuhde, yhteistyö näyttäytyy sekä silloin, kun vuokrasopimuksen tekemistä haluava on toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena, että silloin, kun vuokranantaja on siirronsaajan tai jälleenvuokralaisen haussa ulkopuolisena<sup>548</sup>. Tällainen yhteistoimintasuhde monesti muodostuu ilman että mitään olisi sovittu. Silti se on omiaan alentamaan sopimuksenteosta aiheutuvia transaktiokustannuksia. Ilman sopimusta syntyneeseen yhteistoimintasuhteeseen kuitenkin liittyy erimielisyyksiä koskeva ongelma; suhdetta koskevat riitaisuudet voidaan näet ratkaista vain yksittäisiä toimeksiantoja koskevien erimielisyyksien osalta. Sen sijaan koko yhteistoiminnan 'pettämistä' ei näin voida riitauttaa, sillä siitä ei ole mitään riitautettavaa sopimusta<sup>549</sup>.

Minkään sopimusten tai suhteiden osalta ei sopimusta ja riidanratkaisua tule pitää erillisinä osina, vaan osana samaa, jatkuvassa muutostilassa

<sup>547</sup> Poikkeuksena tähän on toki huomattava, että jotkin organisaatiot voivat pitää tavoitteenaan tiettyjen toimintojen 'kitkan' lisäämistä, sillä täten voidaan esimerkiksi ei-toivotun tai kannattamattoman asiakkaan yhteydenotot saada torjutuiksi.

<sup>548</sup> Vuokranantajahan voi edellyttää, että siirronsaaja tai jälleenvuokralainen haetaan tietyn välittäjän kautta.

<sup>549</sup> Sanktiona yhteistoiminnan 'pettämisestä' onkin vain se, että suhteen toinen osapuoli päättää yksipuolisesti suhteen.

Soile Pohjonen (Pari- ja liikesuhteet, Lakimies 2000 s. 884–901, s. 887) kuvaa ongelmaa siten, että kun perinteisessä tuomioistuimenmenettelyssä tuomioistuin määrittelee tietyillä perusteilla osapuolen käytöksen joko oikeuden mukaiseksi tai oikeuden vastaiseksi, pääsääntöisesti oikeudellisen päättelyn lopputuloksena toinen osapuoli on oikeassa ja toinen väärässä. Sopimussuhteet ovat perinteisen oikeudellisen logiikan mukaisesti perustuneet yksityiskohtaisiin sopimuksiin, joista aiheutuneita riitoja on ratkaistu tuomioistuimessa yleisten



olevaa sopimuskäyttäytymistä. Tällöin olennaista on, miten riidat voidaan ratkaista siten, että suhde jatkuu edelleen. Jos (sopimus)suhdetta koskevat ratkaisut tapahtuvat tuomioistuimissa, ne tehdään muodollis-juridisesti normipremissejä laatien ja sellaisten faktapremissien nojalla, jotka osapuolet onnistuvat todistamaan. Sen sijaan se todellisuus (käytännöt ja luottamus), jonka varassa pitkäaikainen yhteistoimintasuhde tosiasiasa on, jää tällaisen tuomioistuintoiminnan ulkopuolelle. Tuomio voi tällöin katkaista suhteen, sillä suhteen perusta rapautuu.<sup>550</sup>

---

sääntöjen perusteella. Tällaisen oikeudellisen logiikan soveltuvuus pitkäaikaisiin yhteistoimintasuhteisiin on viime vuosina kyseenalaistettu. On vielä syytä todeta, että mitä henkilökohtaisemmasta suhteesta on kyse sitä vaikeampi tällaisella perinteisellä menettelyllä on toimia. Pohjonen täsmentää sanomaansa (2000 s. 889): ”Sopimusten tarkoituksenahan on selkeyttää, mitä kumpikin osapuoli yhteistoiminnalta haluaa ja sitouttaa molemmat näihin päämääriin. Tällöin asiasta sopiminen ei tarkoita vain tarkkaklausuulisia sopimuksia, joiden päätarkoitus on, että niistä pidetään sanktioiden avulla tiukasti kiinni. Sopimus ei ole välttämättä kaikilla tasoillaan lopullinen ja valmis eikä ristiriidaton. Jos suhde toisaalta nähdään itsestään syntyneenä harmoniana, sopimusten tekeminen voi tuntua ”vaaralliselta”. Silloin saattaa hyvinkin ilmetä, ettei harmonia olekaan todellinen, vaan osapuolilla voi olla erilaisia odotuksia ja päämääriä. Kun niistä keskustellaan, ne tulevat esille ja vaativat kohtaamistaan. Tämä antaa kuitenkin mahdollisuuden tosiasiallisempaan harmoniaan eli suhteeseen, jossa ristiriidat on tunnustettu ja niiden kanssa osataan elää.”

Pohjonen (2000 s. 896) toteaa vielä, että pitkäaikaisissa yhteistoimintasuhteissa on yhteistyöstä sopiminen yksityiskohtaisesti ja kaikkeen varautuen hyvin vaikeaa, koska olosuhteet ja osapuolten tarpeet ja toiveet voivat muuttua koko ajan. Osapuolten välille voi kehittyä ristiriitoja suhteen aikana, ja he voivat rikkoa sopimuksia tai entisiä käytäntöjään. Jos osapuolet haluavat jatkaa yhteistyötä, he ovat valmiita joustamaan eivätkä he välttämättä pidä kiinni muodollisista (lyhytnäköisistä) oikeuksistaan. Suhteesta saatava hyöty on molemmille yhteinen: suhde tuottaa synergiaetuja. Tällaisissa tapauksissa puitesopimukset saattavat olla yksityiskohtaisia sopimuksia toimivampia. Pohjonen tekee kuitenkin tähän merkittävän varauksen (ibid.): ”Joistakin asioista, kuten taloudellisten riskien kannosta, on sen sijaan kaikenlaisissa suhteissa yleensä syytä sopia hyvinkin yksityiskohtaisesti ja erilaisiin tilanteisiin varautuen. Kun odotettavissa on suuria taloudellisia tappioita tai voittoja osapuolilla on liian paljon menetettävää, jotta he voisivat asettaa yhteistyön jatkumisen tärkeämmäksi kuin menetyksensä, silloinkaan kun yhteistyötä muuten olisi haluttu jatkaa.”

<sup>550</sup> Ks. Nystén-Haarala 1998 s. 166; Pohjonen 2000 s. 896.

Pohjonen (2000 s. 900) suosittelee ’monikerroksisia sopimuksia’, joissa on puitesopimuksen tyyppisesti sovittu yhteistyön linjoista sekä erilaisiin tilanteisiin varautuen riskien kannosta. Hän huomauttaa, että luottaminen siihen, että ongelmien ilmaantuessa riskit kannetaan yhteisymmärryksessä ja yhteisin ponnistuksin, ei useinkaan ole perusteltua sen enempää kuin usko siihenkään, että yhteistyöstä voidaan yksityiskohtaisesti ja sitovasti kailta osin sopia etukäteen.



## LIITTEET

### Liite 0: Asunnonvälityksen lainsäädännön uudistaminen

#### *Vanhan asunnonvälittäjäasetuksen ongelmia*

Vanha, nyt kumottu, säädös oikeudesta harjoittaa vuokra-asuntojen välitystä oli asunnonvälittäjäasetus (761/1993), joka koski nimestään huolimatta vain vuokra-asuntoja koskevia toimeksiantosopimuksia. Se oli annettu ElinkeinoL<sup>551</sup> (122/1919) 3 § (858/1941) 15 kohdan<sup>552</sup> nojalla. Tuossa asunnonvälittäjäasetuksessa asunnonvälittäjällä tarkoitettiin sitä, joka ammattimaisesti tai jatkuvasti palkkiota vastaan saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa tarkoituksena aikaansaada asuinhuoneiston vuokrasopimus. Asetuksen säännöksiä ei sovellettu kunnan tai muun viranomaisen järjestämään asunnonvälitykseen.

Toimeksiantosopimus tuli tehdä kirjallisesti kahtena kappaleena, joista toinen jäi toimeksiantajalle ja toinen välittäjälle, ja siinä oli mainittava ainakin ao. asetuksessa edellytetyt tiedot. Välittäjä ei voinut vedota tehoisasti sopimusehtoon, josta ei ollut näin kirjallisesti sovittu; poikkeuksen tähän periaatteeseen muodosti välitettävän kohteen vuokrapyyntö määrää, josta voitiin sopia myös suullisesti. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään neljä kuukautta. Sopimuksen jatkamisesta oli sovittava erikseen, aikaisintaan kuitenkin kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Asunnonvälittäjän tuli pitää vastaanotetuista toimeksiannoista päiväkirjaa, johon oli merkittyinä asetuksessa luetellut tiedot. Päiväkirja oli säilytettävä viisi vuotta päiväkirjanpidon lopettamispäivästä lukien.

<sup>551</sup> Laki elinkeinon harjoittamisen oikeudesta.

<sup>552</sup> Kyseinen kohta uudistettiin pian asetuksen antamisen jälkeen L:lla 1036/1993; asetuksen antamisen aikainen ko. kohtaa tältä osin vastaavasti koskenut säädös oli L 653/1985.

Asunnonvälittäjäasetus ei sisältänyt säännöksiä asunnonvälittäjälle asetettavista vaatimuksista eikä liikkeen vastaavasta hoitajasta. Se ei myöskään sisältänyt erityistä kokeella osoitettavan ammattitaidon vähimmäisvaatimusta. Vuokra-asuntojen välitystä harjoitettaessa tuli kuitenkin asetuksen mukaan noudattaa hyvää asunnonvälitystapaa. Säädettiin, että välitystehtävä on suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon sekä toimeksiantajan että tämän vastapuolen edut. Markkinoinnissa kiellettiin antamasta totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja. Asunnonvälittäjän tuli antaa asunnonhakijalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tiesi tai joiden hänen piti tietää vaikuttavan vuokrasopimuksen tekemiseen. Välityspalkkion tuli olla kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä ja tehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa. Asunnonvälittäjä sai periä vain yhden välityspalkkion määrän, jos sekä asunnonhakija että vuokranantaja olivat erikseen hänen toimeksiantajiaan.

Vaikka vuokra-asuntojen välitystoiminta ei asunnonvälittäjäasetuksen mukaan ollut luvanvaraista, edellytettiin tietenkin ElinkeinoL:ssa säädetyn perusilmoituksen tekemistä kaupparekisteriin. Lisäksi tuli tehdä asunnonvälittäjäasetuksessa tarkoitettu ilmoitus asunnonvälityслиikkeen ja sen sivuliikkeen sijaintipaikan lääninhallitukselle. Lääninhallitukset pitivät asunnonvälittäjistä tämän nojalla luetteloa.

Lääninhallitusten tehtävänä oli valvoa asetuksen noudattamista. Lääninhallitukselle oli vaadittaessa esitettävä toimeksiantopöytäkirja ja annettava muut valvontaa varten tarpeelliset tiedot. Lääninhallitus voi antaa asunnonvälittäjälle varoituksen asetuksen säännösten noudattamisen laiminlyönnistä. Vakavien tai toistuvien laiminlyöntien johdosta lääninhallituksen oli asetuksen mukaan mahdollista keskeyttää liiketoiminta enintään kolmen kuukauden ajaksi. Toimeksiantopäiväkirjan pitovelvollisuuden laiminlyönnistä tai tiedonantovelvollisuutta koskevan säännöksen rikkomisesta voitiin tuomita sakkoon.

Asunnonvälittäjäasetus ei estänyt välittäjää vaatimasta ja perimästä palkkiota jo yhteydenotosta tai asunnon näytöstä, vaikka se ei olisikaan johtanut vuokrasopimuksen syntymiseen. Mahdollista oli myös, että tietoja vuokrattavista asunnoista sai vain maksullisesta puhelinnumerosta; tällöin pelkän osoitteen ja puhelinnumeron saamiseen saattoi asunnonhakijalta kulua satoja markkoja ilman tietoa siitä, millainen asunto todella oli, millainen vuokrasuhteen luotettavuus tulisi olemaan, millaisia sopimusehtoja vuokranantaja edellyttää ja oliko asunto ylipäättään enää lainkaan vuokrattavana. Tietävästi oli myös tapauksia, joissa vuokrattavana ei todellisuus-

dessä ollutkaan mitään; tarkoituksena oli vain maksullisesti esittää pitkää sisällötöntä tai katteettomia lupauksia toistavaa ääninauhaa puhelimessa.

Kuluttaja-asiamies on vuoden 1997 alussa antanut ohjeet vuokra-asunnonvälityksestä ja hinnan ilmoittamisesta. Niissä kerrotaan, miten välityspalvelun hinta on ilmoitettava kuluttajansuojalain (38/1978) 2 luvun ja hintamerkintäasetuksen (nykyisin 1359/1999) mukaan, kun välityspalvelua markkinoidaan kuluttajille. Kuluttaja-asiamies totesi, että yleensä asunnonvälittäjän mainoksissa on yhdestä tai useammasta tarjolla olevasta vuokra-asunnosta tiedot, kuten sijainti sekä huone- ja neliömäärä. Markkinoinnissa on tällöin ilmoitettava myös vuokra tai vuokrapyyntö sekä vaakuus; tämä perustuu kuluttajien taloudellista turvallisuutta koskevaan kuluttajansuojalain 2:1.2:in. Silloin kun mainostettuja asuntoja ei voi vuokrata ostamatta samalla maksullista välityspalvelua, markkinoinnissa on hintamerkintäasetuksen mukaan kerrottava myös välityspalvelun hinta. Välityspalvelun hinta on siis ilmoitettava aina silloin, kun markkinoinnissa annetaan tietoja vuokrattavasta kohteesta tai kohteista. Jollei hintaa mainita, ilmaistaan, että välityspalvelu on maksuton.<sup>553</sup>

### *Välitystoimintaa koskevan lainsäädännön uudistaminen*

Vuokrahuoneistojen välitystä, ml. asunnonvälitystä, koskevaa lainsäädäntöä uudistettiin kahdella lailla vuonna 2000; lait tulivat voimaan 1.3.2001. Nämä lait ovat laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000, VälitysliikeL) sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000, VälitysL).

Miksi vuokra-asunnonvälityksen lainsäädäntöä päätettiin uudistaa? Kuten edellä jo tulikin esille, vuokra-asunnonvälitysliikkeellä ei tarvinnut olla vastaavaa hoitajaa, eikä alalla ollut mitään ammattipätevyysvaatimuksia. Välitystoiminnan aloittaminen edellytti vain perusilmoituksen tekemistä kaupparekisteriin ja tämän lisäksi lääninhallitukselle tehtyä ilmoitusta. Välitystoiminnan luotettavuutta ei mitenkään etukäteen selvitetty.

<sup>553</sup> Näiden kuluttaja-asiamiehen ohjeiden vaikutuksia koskevan selvityksen tuloksista kirjoitettiin Kuluttajansuoja-lehden artikkelissa 'Vuokra-asuntoja markkinoidaan puutteellisin hintatiedoin' (1999:1 s. 5) seuraavasti: "Kuluttaja-asiamiehen ohjeista huolimatta vuokra-asuntoja markkinoidaan edelleen puutteellisin tiedoin. Lehti-ilmoituksista puuttuvat esimerkiksi vuokran suuruutta ja välityspalkkiota koskevat tiedot, tai ne on ilmaistu epäselvästi." Kvantitatiivisia tietoja em. ilmoitusten yleisyydestä ei artikkelissa kuitenkaan esitetty edes siinä määrin, että sen perusteella olisi mahdollista arvioida ilmiön merkitystä. Niinikään artikkelissa ei pyritty ilmiön analyysiin sellaisen tapaustutkimuksen ('case-analysis') avulla, joka olisi mahdollistanut ongelman todellisen luonteen arvioinnin.

Valvontaviranomainen voi puuttua välitystoiminnan harjoittamiseen vain, jos se jälkikäteen havaitsi lainvastaisuuksia tai epäkohtia. Viranomaisen käytettävissä olleet pakkokeinot eivät kuitenkaan mahdollistaneet tehokasta puuttumista *jatkuvaa* piittaamattomaan toimintaan.<sup>554</sup>

HE 2000:58:ssa tiivistetään uudistuksen asiallisia perusteita seuraavasti: ”— vuokra-asuntojen välitykseen liittyy epäkohtia, jotka johtuvat osaltaan tarjonnan ja kysynnän epätasapainosta etenkin kasvukeskuksissa ja osaltaan puutteellisesta lainsäädännöstä.

Ongelmallisia ovat muun muassa välityspalvelut, joissa välityspalkkio peritään vuokra-asunnon etsijältä jo pelkästä välityksen yrittämisestä ilman takeita siitä, että välitystoiminta johtaisi asunnonhakijan kannalta tavoiteltuun tulokseen. Vuokra-asuntojen osalta on myös tavanomaista, että välityspalkkion maksaa muu kuin toimeksiantaja: Kuluttajaviraston ja lääninhallitusten tekemän valtakunnallisen kyselytutkimuksen (Kuluttajaviraston hintavertailuja: vuokra-asuntojen välityspalkkiot, 7/99, syyskuu 1999) osallistuneista välittäjistä välityspalkkion perii asunnonhakijalta 93 % välittäjistä, kun toimeksiantosopimuksen vuokranantajan kanssa ilmoitti tekevänsä 61 % välittäjistä. Tällainen käytäntö heikentää markkinoiden läpinäkyvyyttä ja toisaalta hintakilpailua, koska toimeksiantajalla ei ole intressiä kilpailuttaa välittäjiä hinnan osalta.”<sup>555</sup>

<sup>554</sup> HE 2000:61 (Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneiston välityслиikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta) s. 10: Ottaen huomioon, että välitystoiminta koskettaa kansalaisten perusturvaa, on tärkeää, että valvontaviranomainen voisi tehokkaasti puuttua havaittuihin epäkohtiin.

Uotila 1967 s. 95: ”On pidettävä säännölliseen yhteiskuntaelämään kuuluvana, että lainsäätäjä saattaa julkisen valvonnan ja tarkkailun alaiseksi jonkin sellaisen elinkeinon, jonka harjoittamisessa on ilmennyt huomattavia yleistä laatua olevia epäkohtia. Lupateknikka on vain eräs tällaisen valvonnan välikappale.”

Yleisradion TV 1:n Kuningaskuluttaja-ohjelman haastattelussa 2.11.1999 tosin kuluttaja-asiamies Erik Mickwitz katsoi, että elinkeinonharjoittajan kaikkiin menettelyihin (’huijauksiin’) eivät viranomaiset pysty puuttumaan, mutta ei se ole tarpeellistakaan: markkinatalouteen kuuluvat myös lieveilmiöt, ja niiden kanssa on opittava elämään.

<sup>555</sup> HE 2000:58 (Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä) s. 7–8.

Virallislähteitä rohkeammin kirjoitettu linjaus on Kuluttajansuoja-lehden artikkelissa ’Asunnonvälityslain välityspalkkiosta [sic?!] näkemyseroja’ (1999:5 s. 29) sekä sanatarkasti samanlaisessa Lakimiesuutisten artikkelissa ’Työryhmä ehdottaa: Vuokra-asuntojen välittäjiltä vaadittava kokeen suorittamista’ (1999:12 s. 31): ”Uudistuksella pyritään parantamaan erityisesti vuokra-asuntojen välityksen luotettavuutta kuluttajan kannalta.” Uudistuksen toispuolisen pyrkimyksen korostamista lievennetään kuitenkin molemmissa lähteissä sanatarkasti samoin seuraavasti: ”Nykyisin ei ole kattavia säännöksiä siitä, mitkä ovat eri osapuolten oikeudet ja velvollisuudet vuokra-asuntojen välitystoiminnassa.” Tämä viimeksi mainittu antaa ehkä mielikuvan siitä, että uudistuksella tällaiset kattavat säännökset aikaansaadaan; näin ei kuitenkaan ole ollut missään vaiheessa tarkoituksena.

Näiden asiallisten perusteiden lisäksi mainittakoon seuraavat muodolliset argumentit:

- Perustuslain uudistus. Perustuslain 18 §:n mukaan elinkeintoiminnan harjoittamista voidaan rajoittaa vain lailla. Asetuksen tasoinen säädös ei siis ole riittävä<sup>556, 557</sup>
- Hallitusohjelma. Lipposen II hallituksen ohjelman mukaan hallitus kehittää vuokra-asuntojen välitystoiminnan pelisääntöjä ja säädöksiä.

Lakimiesuutisten artikkelissa 'Asunnonvälitystä koskevia säädöksiä aiotaan uudistaa' (Lakimiesuutiset 1999:3 s. 33) sekä Advokaatin samanasaisessa artikkelissa 'Asunnonvälitystä koskevia säädöksiä aiotaan uudistaa' (Advokaatti 1999:2 s. 6) esitettiin uudistukselle seuraavat perusteet: "— vuokra-asuntojen välityksessä esiintyviä kuluttajansuojaongelmia ei pystytty ratkaisemaan nykyisen asunnonvälittäjäasetuksen pohjalta. — Vuokra-asuntojen välitystoiminta on viime vuosina voimakkaasti lisääntynyt mm. vuokra-asuntojen kysynnän kasvun myötä. Kynnys ryhtyä välittäjäksi on matala, sillä nykyisessä lainsäädännössä asunnonvälittäjille ei ole asetettu pätevyysvaatimuksia kuten kiinteistönvälittäjille. Myös pienet aloittamiskustannukset ja välityspalkkioiden korkea taso houkuttelevat alalle. — Palkkio ei aina ole kohtuullinen välityspalvelun sisältöön nähden, vaan määräytyy kaavamaisesti asunnosta perittävän vuokran mukaan."

Kuluttajaviraston Kuluttaja-oikeuden ryhmän johtaja Anja Peltonen ('Kuluttajaoikeuden perusasiat taas keskustelussa', Kuluttajansuoja 2000:4 s. 3-4, s. 3) on esittänyt seuraavat näkökohdat: "— palvelun tilaa toinen osapuoli kuin se, joka maksaa palvelun hinnan. Tästä syystä aito hintakilpailu on puuttunut. Vuokralainen on joutunut mukisematta maksamaan välittäjän palkkion —. Pelisääntöjen ja hintakilpailun puuttuminen on myös aiheuttanut tilanteen jossa kuluttajaosapuoli on ollut vapaata riistaa – häneltä on voitu rokotaa melkein pä miten suuria palkkioita hyvänsä."

Vuokra-asuntojen välityksessä vuokranantaja tekee välityssopimuksen ja välittäjä velkoo palkkion vuokralaiselta. Periaate, jota kuluttaja-asiamies aloitteessa vuodelta 1997 vuokra-välitystoiminnan sääntelemiseksi esitti sisällytettäväksi lakiin, on yksinkertainen: se, joka sopii palvelusta, maksaa palkkion. — Se, että palkkio on voitu periä vuokralaiselta, silloinkin kun tämä ei ole tehnyt sopimusta välittäjän kanssa, on johtanut palkkioiden kaavamaisuuteen ja ylilyönteihin. Hintakilpailu ei ole toiminut. Palkkiot ovat olleet säännönmukaisesti yhden kuukauden vuokran suuruisia ja toimeksiantojen saamiseksi välittäjät ovat jopa tarjonneet vuokranantajille palkkioita. Lakia siis tarvitaan saamaan aikaan alalle selkeät pelisäännöt."

<sup>556</sup> Ennen uuden perustuslain (731/1999) voimaantuloa voimaan tulleita säädöksiä kuten muitakin säädöksiä koskevat perustuslain 106 ja 107 §. Edellisen mukaan tuomioistuimen on annettava etusija perustuslain säännökselle, jos lain säännöksen soveltaminen olisi ilmeisessä ristiriidassa perustuslain kanssa. Jälkimmäisessä puolestaan kielletään soveltamasta tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa asetuksen tai muun lakia alemmanasteisen säädöksen säännöstä, joka on ristiriidassa perustuslain tai muun lain kanssa. Perustuslain 107 § yhdistettynä 18 §:än merkinnee sitä, että voimassa ollutta vanhaa asunnonvälittäjäasetusta ei voitu perustuslain voimaantulon jälkeen soveltaa, vaikka sitä ei nimenomaisella säännöksellä kumottukaan.

<sup>557</sup> Uudella perustuslailla voidaan katsoa olleen myös toisenlaista merkitystä: sen nojalla julkisen vallan velvollisuudet asuntoasiain järjestämiseen ovat periaatteessa entistä suuremmat. Tämän vaikutus välityspalveluihin lienee kuitenkin niin välillistä, ettei sen merkitystä tule liioitella.

Jyräki, Antero: Uusi perustuslakimme, Jyväskylä 2000, s. 319: "Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä (PeL

Lainvalmistelu eteni seuraavasti:

*Kuluttaja-asiamiehen esitys.* Kuluttaja-asiamies teki 6.3.1997 Kauppa- ja teollisuusministeriölle, Oikeusministeriölle ja Ympäristöministeriölle aloitteen vuokra-asuntojen välitystoimintaa koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Kuluttaja-asiamies piti siinä silloista asunnonvälittäjäasetukseen sisältyvää, lähinnä elinkeino-oikeudellista sääntelyä riittämättömänä välitystoiminnassa havaittujen ongelmien ratkaisemiseksi ja esitti lainsäädännön uudistamista niin, että vuokra-asuntoa etsivien asema vapautuneilla vuokramarkkinoilla tulisi otetuksi paremmin huomioon.

*Oikeusministeriön työryhmä.* Oikeusministeriö asetti Kauppa- ja teollisuusministeriötä kuultuaan 29.1.1999 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus kiinteistöjen ja vuokra-asuntojen välitystä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Työryhmän mietintö valmistui 26.10.1999.<sup>558</sup>

*Lausunnot ja jatkovalmistelu.* Oikeusministeriön työryhmän mietinnöstä pyydettiin lausunto 44 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausunnot huomioonottava jatkovalmistelu tehtiin VälitysL:n osalta Oikeusministeriössä virkatyönä sekä VälitysliikeL:n osalta Kauppa- ja teollisuusministeriössä yhteistyössä Oikeusministeriön kanssa.

19.4 §). Säännös ei turvaa oikeutta asuntoon subjektiivisena oikeutena eikä edellytä, että tällaista oikeutta turvattaisiin yksilöllisenä oikeutena perustuslakia alemmantasoisin säädöksinkään —” Hieman erilaisen, mutta ilmeisen ristiriidattoman, kannan esittää Saraviita (2000 s. 169): ”Säännös ei turvaa oikeutta asumiseen subjektiivisena oikeutena eikä aseta laatuvaatimuksia asumisen tasolle. Säännös on sikäli yhteydessä muihin perusoikeuksiin, että edistämismelvoite tarkoittaa sellaista asuntoa, joka samalla mahdollistaa PeL 10 §:n tarkoittaman yksityiselämän suojan ja kotirauhan.” Myös Kaarlo Tuori (Sosiaalioikeus, Porvoo 2000, s. 237–238) ottaa saman lähtökohdan, mutta esittää siihen mielenkiintoisen lisähuomion: ”Säännös ei perusta subjektiivisia oikeuksia, eikä se edellytä niistä säädettäväksi myöskään alemmalla tasolla. On kuitenkin ajateltavissa, että 19 §:n 1 momentin takaama ihmisarvoisen elämän vaatima välttämätön huolenpito edellyttää myös asumista turvaavia toimenpiteitä, jolloin asuntoa vailla olevalla olisi näihin toimenpiteisiin subjektiivinen oikeus suoraan perustuslain nojalla.” – Saraviita (2000 s. 170) ottaa vielä esille olennaisen lisänäkökohdan: ”Perustuslaki säädettiin voimakkaan taloudellisen noususuhdanteen vallitessa. On oletettavaa, että PeL 19 § jää toistaiseksi taustalle perustuslakivaliokunnan toiminnassa. Säännös turvaa perusoikeuden suojan *minimitason*. Taloudellisen vaurastumisen seurauksena säännöksessä tarkoitettu TSS-oikeuksien vähimmäissuoja voidaan tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä ylittää.”

<sup>558</sup> Työryhmän puheenjohtaja oli lainsäädäntöjohtaja Mikko Könkkölä (oikeusministeriö) ja hänen estyneenä ollessaan lainsäädäntöneuvos Marjo Lahelma (oikeusministeriö). Jäsenet olivat lainsäädäntösihteeri Katri Kummoinen (oikeusministeriö), hallitussihteeri Tuomo Knuuti (kauppa- ja teollisuusministeriö), hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén (ympäristöministeriö), johtaja Anja Peltonen (Kuluttajavirasto) ja varatuomari Mikael Söderlund (Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry.). Pysyvinä asiantuntijoina toimivat oikeustieteen kandidaatti Ari Arkiomaa (Etelä-Suomen lääninhallitus), varapuheenjohtaja Mauno Savolainen (Asukasliitto ry.), varapuheenjohtaja Eero Ollikainen (Kuluttajat-Konsumenterna ry.), lakimies Juha Terho (Suomen Kiinteistöliitto ry.), johtava lakimies Tuula Sario (Suomen Kuluttajaliitto ry.), järjestösihteeri Pentti Naulapää (Vuokralaisten Keskusliitto ry.) ja lakimies Martti Leskinen (Huoneistokeskus Oy).



Tuloksena oli lopulta kaksi hallituksen esitystä eduskunnalle, HE 2000:61 ja HE 2000:58:

- HE 2000:61. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta.
- HE 2000:58. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

Näin asunnonvälitystä koskevat erityissäännökset ovat kahdessa laissa: ensinnäkin *on laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä* (VälitysliikeL 1075/2000), joka sisältää alaa koskevia elinkeino-oikeudellisia ja muita markkinaoikeudellisia säännöksiä, ja toiseksi *on laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä* (VälitysL 1074/2000), joka on sopimusoikeudellinen säädös.

VälitysliikeL hyväksyttiin Eduskunnassa toisessa käsittelyssä<sup>559</sup> 21.11.2000, Tasavallan Presidentti vahvisti sen 15.12.2000, ja se tuli voimaan 1.3.2001. Sillä kumottiin 12.2.1993 annettu kiinteistönvälittäjäasetus (181/1993) ja 20.8.1993 annettu asunnonvälittäjäasetus (761/1993) niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

VälitysL hyväksyttiin Eduskunnassa toisessa käsittelyssä<sup>560</sup> 21.11.2000, Tasavallan Presidentti vahvisti sen 15.12.2000, ja se tuli voimaan 1.3.2001. Sillä kumottiin 15.7.1988 annettu laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä (686/1988) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Tämä väistynyt laki ei kuitenkaan koskenut asuntojen vuokrausta. Uusi laki koskee kiinteistöjen ja huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden välitystä myyjältä ostajalle sekä vuokrahuoneistojen, asumisoikeusasuntojen ja osaomistusasuntojen välitystä. Laissa säädetään välitysliikkeen oikeuksista ja velvollisuuksista suhteessa toimeksiantajaan ja tämän vastapuoleen.

VälitysliikeL:ssa ei käytetä termiä asunnonvälitys vaan vuokrahuoneiston välitys, joka kattaa asuinhuoneistojen lisäksi myös liikehuoneistojen välityksen. VälitysL:n (sopimusoikeudellisia) säännöksiä sovelletaan vain silloin, kun toimeksiantaja tai hänen vastapuolensa on kuluttaja. Näin asuntojen ja liikehuoneistojen välitykselle on yleensä toisistaan poikkeavia vaatimuksia.

<sup>559</sup> Ks. myös Talousvaliokunnan mietintö 2000/26.

<sup>560</sup> Ks. myös Talousvaliokunnan mietintö 2000/28, jossa HE 2000:58 hyväksyttiin muuttamattomana.

Lainvalmistelussa esitetyn mukaan lait vaikuttavat elinkeinonharjoittajien osalta taloudellisesti eniten niihin välitysliikkeisiin, joiden toiminnan pääpaino on vuokra-asuntojen välityksessä. Hallituksen esityksessä kirjoitettiin: ”Välitysliikkeiden tulot voivat toisaalta mahdollisen kilpailun lisääntymisen johdosta laskea ja toisaalta ehdotetun lain säännökset, muun muassa välitysliikkeen vastuusta, voivat lisätä välitysliikkeiden kustannuksia. Lisäkustannuksia välitysliikkeille aiheutuisi myös kiinteistönvälitysliikkeen ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen harjoittamista koskevaan lakiehdotukseen<sup>561</sup> sisältyvistä säännöksistä, kuten velvollisuudesta ottaa vastuuvakuutus. Välitysliikkeen vastaavan hoitajan ja muun henkilökunnan pätevyysvaatimusten nouseminen voinevat myös lisätä välitysliikkeiden kuluja lisääntyvinä palkkamenoina.”<sup>562</sup>

Em. lakien nojalla annettiin kaksi valtioneuvoston asetusta:

- Valtioneuvoston asetus kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (143/2001), joka tuli voimaan 1.3.2001. Siinä säädetään mm. rekisteri-ilmoituksesta, toimeksiantopäiväkirjasta ja välittäjäkokeiden vaatimuksista. Tämä asetus annettiin VälitysliikeL:n nojalla.
- Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001), joka tuli voimaan 1.5.2001. Asetus koskee markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille, ja se koskee vuokra-asuntojen lisäksi omistus-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja. Se sisältää säännökset kahdesta markkinointivaiheesta, nimittäin lehti- ja muusta vastaavasta ilmoittelusta sekä asunnon esittelystä. Tämä asetus annettiin VälitysL:n nojalla.

Voimaan jäivät asunnonvälitystä(kin) keskeisesti koskien mm. oikeustoi-  
milaki, kauppakaaren 18 luvun säännökset asiamiehistä, kuluttajansuojalain 2–4 luvut, hintamerkintäasetus (1359/1999), kuluttaja-asiamiehen vuonna 1997 antamat ohjeet hinnan ilmoittamisesta vuokra-asunnonvälityksessä sekä kotimyyntiä koskevat säännökset.

<sup>561</sup> Esitys VälitysliikeL:ksi, HE 2000:61.

<sup>562</sup> HE 2000:58 s. 11.

Liite I: VälitysliikeL:n (1075/2000) ja VälitysL:n (1074/2000)  
voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

*Elinkeino-oikeudelliset VälitysliikeL:n siirtymäsäännökset on sijoitettu tämän lain 23 §:än:*

”Se, joka tämän lain voimaan tullessa harjoittaa tämän lain mukaan rekisteröintiä edellyttävää toimintaa, saa jatkaa toimintaansa, kunnes päätös rekisteriin merkitsemisestä<sup>563</sup> on tehty, jos 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoitus tehdään kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta.

Lääninhallitus voi pyynnöstä rekisteröidä vuokrahuoneiston välitysliikkeen, vaikka vastaavaksi hoitajaksi ilmoitetulla henkilöllä ei ole 5 §:n 3 momentissa säädettyä ammattipätevyyttä, jos välitysliike on tehnyt lääninhallitukselle kumotun asunnonvälittäjäasetuksen 3 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen ja se harjoittaa tämän lain voimaan tullessa rekisteröintiä edellyttävää toimintaa. Tässä momentissa tarkoitettu vastaava hoitaja saa käyttää nimikettä asunnonvälittäjä kahden vuoden ajan lain voimaantulosta sen estämättä, mitä 16 §:n 1 momentissa säädetään. Välitysliikkeen on rekisteristä poistamisen uhalla ilmoitettava lääninhallitukselle ammattipätevyysvaatimuksen täyttävä vastaava hoitaja kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.<sup>564</sup>

Tämän lain 5 §:n 3 momentissa säädettyä ammattipätevyyttä ei vaadita henkilöltä, joka ennen lain voimaantuloa on hyväksytty kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen 4 §:ssä tarkoitetussa kiinteistönvälittäjäkokeessa<sup>565</sup>, eikä henkilöltä, joka ennen kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa on koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi<sup>566</sup>. Tässä momentissa tarkoitettu henkilö saa myös sen estämättä, mitä 16 §:n 1 momentissa säädetään, käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV.

<sup>563</sup> Tarkoittaa myös päätöstä rekisteriin merkitsemisen epäämisestä.

<sup>564</sup> On huomattava, että VälitysliikeL 23.2 §:n siirtymäsäännös koskee vain 5.3 §:n tarkoittamaa *vastaavan hoitajan ammattipätevyyttä*, muttei sen sijaan saman lain 5.2 §:ssa asetettuja *yleisiä kelpoisuusvaatimuksia*.

<sup>565</sup> Ts. kiinteistönvälittäjäkokeen jo suorittaneelta ei vaadita uuden kokeen suorittamista.

<sup>566</sup> Ennen kiinteistönvälittäjäasetuksen (181/1993) voimaantuloa hyväksyttiin koulutuksensa perusteella vastaavaksi hoitajaksi henkilö, joka oli suorittanut oikeustieteen kandidaatin tai lainopin kandidaatin tutkinnon. Lisäksi Kauppa- ja teollisuusministeriö saattoi hakemuksesta hyväksyä muunkin korkeakoulun loppututkinnon suorittaneen henkilön kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi tuon tutkinnon perusteella.

Kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen 10 §:ssä tarkoitetun kiinteistönvälittäjälautakunnan toimikausi jatkuu tämän lain voimaantultuakin, kunnes lain 12 §:ssä tarkoitettu Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta on asetettu<sup>567</sup>.

Säännöksen tarkoituksena oli varata välitystoimintaa harjoittaville kohtuullinen aika rekisteröinnin hoitamiseksi ilman, että toimintaa tarvitsisi keskeyttää<sup>568</sup>. Vastaavaa hoitajaa koskeva vaatimus oli vuokrahuoneistojen välittäjille uusi: ammattipätevyysvaatimuksia ei aiemmin ollut kuten ei vuokrahuoneistojen välittäjille tarkoitettuja välittäjäkokeitakaan. Kiinteistönvälittäjäkokeen suorittaneita henkilöitä toki oli, mutta kaikissa vuokrahuoneistojen välityслиikkeissä ei ollut tämänkään kokeen suorittanutta. Näistä syistä nähtiin aiheelliseksi varata vuokrahuoneiston välityслиikkeen vastaavalle hoitajalle kaksi vuotta aikaa VälityслиikeL 5.3 §:n mukaisen muodollisen ammattipätevyyden hankkimiseksi ja osoittamiseksi.<sup>569</sup>

Luvanvaraiseksi säätäminen vaikuttaa luonnollisestikin ratkaisevasti sellaisen elinkeinonharjoittajan asemaan, joka harjoittaa ennestään vapaata elinkeinoa; on mahdollista, ettei elinkeinonharjoittaja täytäkään niitä vaatimuksia, jotka uusi laki asettaa. Uotilan mukaan vapaiden elinkeinojen osalta mahdollisuus lakkauttaa elinkeino-oikeus – tästä VälityслиikeL:ssä on kysymys – on selvää; yksinkertainen lainsäädäntöjärjestys riittää<sup>570</sup>. Uotilan mukaan tällainen tilanne on syytä samaistaa elinkeinon kieltämiseen: kysymys on oikeastaan siitä, että elinkeinon harjoittaminen kielletään niiltä, jotka eivät täytä lainsäätäjän asettamia edellytyksiä<sup>571</sup>. Niiden, jotka eivät saa elinkeinolupaa, on lopetettava elinkeinon harjoittaminen viimeistään lainsäätäjän harkitseman ylimenokauden jälkeen, ellei laissa nimenomaisesti toisin mainita.

Sen sijaan luvan nojalla harjoitettavan elinkeinon osalta on Uotilan mielestä toisin: ”— luvan nojalla elinkeinoa harjoittavan on saatava luottaa siihen, että viranomaisen lupa, jolle hän toimintansa rakentaa, on kestävä ja ettei sitä uudella lainsäädännölläkään kumota. Näin voidaan katsoa oikeusvarmuuden vaativan, että myönnetty lupa on pysyvä. Elinkeinon lail-

<sup>567</sup> Aiemmin LKV-tutkintoja järjestänyt Kauppa- ja teollisuusministeriön yhteydessä toiminut kiinteistönvälittäjälautakunta lakkautettiin, kuten VälityслиikeL 23.4 §:ssa säädettiin.

<sup>568</sup> HE 2000:61 s. 24.

<sup>569</sup> HE 2000:61 s. 24.

<sup>570</sup> Uotila 1967 s. 94–95, s. 99.

Uotila (1967 s. 99) katsoo, että on suositeltavaa käyttää siirtymäsäännöstä, joka pysyttää vanhat luvat voimassa tietyn määräajan, jonka pituus riippuu lainsäätäjän harkinnasta. – Juuri näin nyt esillä olevassa asiassa tehtiin.

<sup>571</sup> Uotila 1967 s. 100.

lisuus ja elinkeinonharjoittajan luotettavuus ja muut mahdolliset edellytykset ovat tulleet tutkituiksi jo lupaa myönnettäessä. Elinkeinonharjoittaja on ehkä tehnyt toimintansa hyväksi huomattavia taloudellisia uhrauksia —.”<sup>572</sup> Edelleen Uotila kirjoittaa kysyen: ”— voidaanko uudella lailla kumota hallintotoimi, joka on entisen lain nojalla suoritettu.”<sup>573</sup> Hän vastaa: ”On myönnettävä, että luvansaajalla on yhtä suuri oikeussuojan tarve lainsäätäjää kuin hallintoviranomaisiakin kohtaan. Hänen kannaltaan on yhtä tuhoisaa, jos lainsäätäjää ”kumoo” tai ”peruuttaa” hänelle annetun luvan kuin jos se tapahtuisi hallintoviranomaisen päätöksellä. Erona tosin olisi se, että lainsäätäjän toimenpide kohdistuisi yhtäläisesti kaikkiin samassa asemassa oleviin luvansaajiin. Hallintoviranomaisen peruuttamispäätöstä kohtaan on erityisiä oikeussuojakeinoja käytettävissä, kun taas niitä ei voitaisi käyttää lainsäätäjän toimenpiteitä vastaan —.”<sup>574</sup> Edelleen Uotila kirjoittaa: ”Sääntönä on käytännössä yleensä pidetty, että uusi laki ei kumoa aikaisemmin suoritettuja, jo lainvoiman saaneita hallintotoimia. — Näyttäisi siltä, että myös ammatin laillistaminen on tarkoitettu tuottamaan sellaisen pysyvän ja kertakaikkisen kelpoisuuden ammatin harjoittamiseen, että sitä ei voida uudella lailla kumota. Edellä mainituissa ja muissa vastaavissa tapauksissa on tilanne nähdäkseni sellainen, että vain perustuslainsäätämisyjärjestyksessä säädetty laki voisi kumota jo suoritettuja hallintotoimia.”<sup>575</sup> Ja vielä Uotila jatkaa: ”Erilaiseksi muuttuu asia, kun on kysymyksessä viranomaisen myöntämä lupa jonkin jatkuvan toiminnan harjoittamiseen, kuten elinkeinoluovassa on asian laita. Ei näytä mahdottomalta ajatella, että uusi laki, joka kokonaan kieltää jonkun toiminnan, samalla voi tehdä sen myös niiden osalta, jotka ovat aikaisemmin samaa toimintaa harjoittaneet luvan nojalla. Tällainen tulos kuitenkin edellyttää, että lakiin otetaan siitä nimenomainen säännös.”<sup>576</sup>

Voitaneen siis aiheellisesti odottaa, että asunnonvälitysliikkeen rekisteröinti lääninhallituksen välitysliikerekisteriin samaten kuin asunnonvälittäjäkokeen (ja kiinteistönvälittäjäkokeen) suorittaminen antavat elinkeinonharjoittajalle melko turvatun aseman myös tulevaisuudessa.

Elinkeinotoiminnan luvanvaraiseksi säätäminen tietyllä alalla saattaa vaikuttaa ennestään vapaan elinkeinon harjoittajan *omaisuuteen* ainakin siinä tapauksessa, että hän ei täytä uusien säännösten asettamia vaatimuk-

<sup>572</sup> Uotila 1967 s. 95–96.

<sup>573</sup> Uotila 1967 s. 96.

<sup>574</sup> Uotila 1967 s. 96.

<sup>575</sup> Uotila 1967 s. 97.

<sup>576</sup> Uotila 1967 s. 98.

sia eikä siis voi saada lupaa. Onko elinkeinonharjoittajalla, jonka elinkeino lakkaa ja investoinnit menettävät arvonsa lainmuutoksen vuoksi, oikeutta ylipäänsä lainkaan saada korvausta näin kärsimästään vahingosta? Oikeutta *korvauksen saamiseen* tuskin voi *yleensä* syntyä tällaisessa tapauksessa. Investoinnit eivät välttämättä tule hyödyttömiksi, vaan ne ainakin osittain voidaan monissa tapauksissa myydä. On huomattava, että lainmuutos on olosuhteiden muutos, johon varautuminen ja vaikutusten sietäminen kuuluvat normaaliin yrittäjältä odotettavaan toimintaan ja yrittäjänriskiin. Pääsääntöisesti ei perustuslainkin takaama omaisuudensuoja ulottune siihen.<sup>577</sup> Uotila kirjoitti: ”— näyttää oikeutetulta katsoa, ettei mistään vähäisistä omaisuusvahingoista suoriteta korvausta sen vuoksi, että elinkeinolainsäädännön uudistaminen niitä mahdollisesti aiheuttaa. Jotta korvaus voisi tulla kysymykseen, täytyy omaisuusvahinkojen olla poikkeuksellisia, sellaisia joita elinkeinotoimintaan ei normaalisti liity. — Vasta sitten, jos hänen elinkeinoaan palvelevaa omaisuuttaan ei voida ilman kohtuuttomia tappioita muuttaa rahaksi tai muuntaa toisiin käyttötarkoituksiin sopivaksi, voi oikeus korvaukseen syntyä ja saada — perustuslain suojan.”<sup>578</sup>

Uuden perustuslain nojalla ei edellä mainittuun kysymykseen ole aivan suoranaisesti kajottu. Saraviita on kuitenkin kirjoittanut: ”Pakkolunastukseen voidaan rinnastaa lainsäädäntötoimi, joka tekee varallisuuden täysin arvottomaksi ja siirtokelvottomaksi omistajalleen. Myös elinkeinotoiminnan jonkin alan monopolisointia julkisyhteisölle on lähtökohtaisesti arvioitava pakkolunastussääntöjen näkökulmasta.”<sup>579</sup> Se, miten asia käytännössä ratkaistaan, jäänee vasta käytännön tapausten myötä nähtäväksi.

Välitysliikel 23.1 §:n mukaisen kuuden kuukauden aikarajan umpeuduttua yli puolet siihen asti toimineista välitysliikkeistä oli jättänyt lain edellyttämän rekisteröitymisen suorittamatta. Seuraukset rekisteröitymisen myöhästymisestä ovat kuitenkin vähäisiä: rekisteröitymättömien liikkeiden ei ainakaan pitäisi harjoittaa välitystoimintaa, ja myöhästyneen rekisteröintihakemuksen käsittelyaika on noin viikko, minkä jälkeen toimintaa saa taas julkisestikin harjoittaa ilman pelkoa sanktioista. Toimintakiellon rikkomisen sanktiona on – jos sellaiseen joudutaan turvautumaan – uhkasakko, mikä antaa vielä liikkumavaraa välttyä varsinaisilta seuraamuksilta.

<sup>577</sup> Omaisuuden suojasta ja korvauksista lainmuutosten johdosta ks. Uotila 1967 s. 101–106.

<sup>578</sup> Uotila 1967 s. 102.

<sup>579</sup> Saraviita 2000 s. 158.

Asiakkaalla ei ole muuta keinoa varmistua välitysliikkeen rekisteröitymisestä kuin yhteydenotto lääninhallituksen välitysliikerekisteriin: vain täten asiakas saa tietoonsa esimerkiksi sen, onko liikkeellä lain edellyttämä vastuuvakuutus. Se, että liike on jättänyt rekisteröitymättä ei kuitenkaan vaikuta sen omiin velvollisuuksiin ja vastuisiin asiakkaitaan kohtaan yksittäisen välitystehtävän yhteydessä.

*Sopimusoikeudelliset ongelmat* ovat edellä esitettyjä elinkeino-oikeudellisia ongelmia yksinkertaisempia; *VälitysL*:n voimaantulosta on säädetty 22.2–3 §:ssa seuraavaa:

”Lakia ei sovelleta välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä, jos toimeksiantosopimus on tehty ennen lain voimaantuloa. Lain 13–15 §:ää sovelletaan tällöinkin vahinkoihin, jotka aiheutuvat välitysliikkeen menettelystä tämän lain voimaantulon jälkeen. Lain 19 §:ää sovelletaan, jos käsiraha tai varausmaksu suoritetaan välitysliikkeelle lain voimaantulon jälkeen.

Tällä lailla kumotaan kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 15 päivänä heinäkuuta 1988 annettu laki (686/1988) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Jos muualla laissa viitataan säännökseen tai siinä muutoin tarkoitetaan säännöstä, joka kumotaan tällä lailla, on kumotun säännöksen asemasta sovellettava tämän lain säännöstä.”

## Liite 2: Asunnonvälityksen toimeksiantosopimus; esimerkki

### *Sopimuspuolet:*

Toimeksisaaja (toiminimi, käyntiosoite ja tunnus sekä asiaa hoitavan henkilön nimi):

Toimeksiantaja (nimi ja osoite):

### *Toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus (välityspalkkio):*

Vuokralle annettava kohde tai haettavan kohteen kuvailu sekä vuokrasopimuksen toivotut ehdot:

- osoite tai sijainti:
- huoneiston koko:
- huoneiston kuvailu:
- muut vuokralaisen käyttöön tulevat tilat:
- vuokra ja muut maksut (määrät):
- vakuus (laji, määrä ja luovutuksen tapa):
- vuokra-aika:
- (vain yksiöiden osalta) vuokralaisen oikeus ottaa huoneistoon alivuokralainen AsHVL 11 luvun mukaisesti:
- vuokralaisen oikeus ottaa huoneistoon eläin:
- vuokralaisen oikeus vuokraoikeuden siirtämiseen AsHVL 44 §:n mukaisesti, ja tämän siirtämisen ehdot:
- vuokralaisen oikeus huoneiston jälleenvuokraamiseen AsHVL 10 luvun mukaisesti, ja tämän jälleenvuokraamisen ehdot:

Sopimusehtojen, toisen sopimuspuolen ja kohteen vähimmäisvaatimukset:

- vuokrasopimuksen ehdot, joiden sisällöistä toimeksiantaja ei neuvottele:
- vuokralaiselle asetettavat vähimmäisvaatimukset henkilökohtaisten ominaisuuksien (esim. allergiat), työpaikan, ammattitaidon, tulojen, omaisuuden, velkojen, iän, perhesuhteiden yms. suhteen (taloudellisen tilanteen ja tulevaisuuden arviointi):

TAI

vuokranantajan taloudelliselle tilanteelle ja huoneistoa koskeville suunnitelmille asetettavat vaatimukset:



- huoneistolle asetettavat vähimmäisvaatimukset (kun toimeksiantaja on asunnonhakija):
- vuokrasuhteen vähimmäis- tai enimmäispituus (ja siihen vaikuttavat tekijät, esim. vuokranantajan hallintaoikeuden tai sopimuksentekooikeuden rajoitteet):
- muut vähimmäisvaatimukset:
- toimeksiantajan oikeus olla hyväksymättä välitysliikkeen ehdottamaa asuntoa/asunnonhakijaa:

Välityspalkkio:

xxxx euroa. Välitysliikkeellä on oikeus saada tämä palkkio toimeksiantajalta laissa säädetyllä tavalla kokonaan tai osittain, jos välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana ovat olennaisesti vaikuttaneet vuokrasopimuksen syntymiseen.

Välitystehtävän aloittamisajankohta:

*Toimeksiannon vastaanottopäivä, toimeksiantosopimuksen kesto aika ja irtisanominen:*

Päiväys ja allekirjoitukset:

### Liite 3: Kaupparekisterimerkintä

Kaupparekisteriin on kaikkien suomalaisten elinkeinotoiminnan harjoittajien – ja siten myös asunnonvälittäjien – ilmoitettava tehtäväksi sakkorangaistuksen uhalla paitsi KaupparekisteriL:ssa (129/1979) myös KaupparekisteriA:ssa (208/1979) sekä Yritys- ja yhteisötietol:ssa (244/2001)<sup>580</sup> edellytetyt merkinnät sekä niiden muutokset<sup>581</sup>. Kaupparekisterin (ja välitysliikerekisterin) lisäksi elinkeinonharjoittajan on rekisteröidyttävä myös

<sup>580</sup> Tämän uuden lain keskeisenä tarkoituksena on se, että tiedot ovat keskitetysti rekisteröityinä ja että yhtä oikeussubjektia varten on vain yksi tunnus, jolla oikeussubjekti on erotettavissa muista.

Tunnuksen antaa Patentti- ja rekisterihallitus tai verovirasto Yritys- ja yhteisötietol 10 §:ssä tarkoitetun perustamisilmoituksen perusteella, ja sen merkitsee rekisteriin sen antamisesta päättävä viranomais.

Yritys- ja yhteisötietol 6 §:n mukaan luonnollinen henkilö saa elinkeinotoimintaansa varten yhden yritys- ja yhteisötunnuksen, joka on pysyvä, vaikka elinkeinotoiminta välillä lopetettaisiinkin ja aloitettaisiin uudestaan entisellä tai uudella toimialalla. Tunnusta ei voida luovuttaa toiselle eikä siirtää toimintamuodon muutoksessa syntyvälle muulle yritys- muodolle. Jos luonnollisen henkilön jakamaton kuolinpesä jatkaa kuolleen henkilön elinkeinotoimintaa, toiminnassa käytetään kuolleen henkilön yritys- ja yhteisötunnusta kuolinvuotta kolmanneksi seuraavan vuoden loppuun asti. Tätä vanhempi kuolinpesä samoin kuin luonnollisen henkilön konkurssipesä saavat oman tunnuksen.

Lain 7 §:n mukaan juridisen henkilön yritys- ja yhteisötunnus on pysyvä koko toiminnan ajan; juridisen henkilön muodon muuttaminen ei muuta tunnusta. Fuusiossa vastaanottavan juridisen henkilön tunnus säilyy ja muiden tunnuksot lakkaavat. Jakautumisessa kaikki uudet juridiset henkilöt saavat oman tunnuksen. Juridisen henkilön konkurssipesä saa oman tunnuksen.

Tarkoituksena on myös, että jokainen elinkeinonharjoittajan kanssa tekemisiin joutuva voi nähdä, kenen tai minkä kanssa hän on tekemisissä. Monestihan erilaiset aputoiminimet tai jopa rekisteröimättömiä nimiä sisältävät logot, kilvet yms. harhauttavat muita luulemaan olevansa tekemisissä tuon nimisen oikeussubjektin kanssa tai luulemaan, että tuon niminen oikeussubjekti on olemassa, vaikkei näin olekaan. Edelleen on mahdollista, että samassa liikehuoneistossa tai saman tunnuksen alla toimii useita elinkeinon- tai ammatinharjoittajia, joista jokainen todellisuudessa kuitenkin on oma henkilönsä; tällöinkin sopimus- tms. suhteessa tällaiseen oleva ei välttämättä aina tiedä, kenen tai minkä kanssa hän on yhteistyössä. – Edellä mainitun kaltaisten epäselvyyksien välttämiseksi edellytetään Yritys- ja yhteisötietol 15 §:ssä, että elinkeinonharjoittajan tunniste, yritys- ja yhteisötunnus, tulee ilmoittaa: ”Sellaisen yritys- ja yhteisötietojärjestelmään rekisteröidyn rekisteröintivelvollisen, joka on rekisteröity myös kaupparekisteriin, arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, ennakoperintärekisteriin tai työnantajarekisteriin, on kirjeissään ja lomakkeissaan mainittava yritys- ja yhteisötunnus.” Se, joka tahallaan jättää noudattamatta, mitä em. säännöksessä säädetään kirjeissä ja lomakkeissa mainittavista tiedoista, on tuomittava yritys- ja yhteisötunnuksen käytön laiminlyönnistä sakkoon Yritys- ja yhteisötietol 19.2 §:n nojalla.

Kun elinkeinonharjoittaja tulee näin identifioituksi, on luonnollista, että tueksi tarvitaan myös mahdollisuus saada tietää, mitä tuon tunnuksen taakse kätkeytyy eli mitä elinkeinonharjoittajaa koskevia tietoja on rekisteröity; lain 16.1 §:ssa säädetäänkin: ”Jokaisella on oikeus saada yritys- ja yhteisötunnusrekisterin merkinnöistä tietoja, otteita ja todistuksia.”

<sup>581</sup> KaupparekisteriL 30 § (245/2001): ”Rangaistus kaupparekisteriin tehtävän ilmoituksen laiminlyönnistä säädetään yritys- ja yhteisötietolain 19 §:n 1 momentissa.” Tässä säännök-

arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, ennakkoperintärekisteriin ja yritys- ja yhteisötietojärjestelmään sekä – jos elinkeinonharjoittajalla on työsuhteisia työntekijöitä – työnantajarekisteriin.

Luvanvaraisen elinkeinon luvasta – esimerkiksi luvasta harjoittaa asunnonvälitystoimintaa – on tehtävä ilmoitus kaupparekisteriin ennen toiminnan aloittamista<sup>582</sup>.

*Perusilmoituksesi*<sup>583</sup> kutsuttu ilmoitus tehdään rekisteriviranomaiselle rekisteriin merkitsemistä varten ennen elinkeinotoiminnan aloittamista. Perusilmoituksella ei kuitenkaan ole oikeutta perustavaa merkitystä. Elinkeinoluvan saaja on siten oikeutettu aloittamaan elinkeinon harjoittamisen jo ennen kuin viranomainen on merkinnyt perusilmoituksen rekisteriinsä. Perusilmoitus tehdään tätä tarkoitusta varten vahvistetulla perusta-

---

sessä säädetään: ”Joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö 10 §:n 1 momentissa tai 11 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen antamisen tai jättää ilmoittamatta 12 §:ssä tarkoitetun keskeytetyn toiminnan jatkamisesta, on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, *yritys- ja yhteisötietoilmoituksen laiminlyönnistä* sakkoon.”

Ilmoitusvelvollisia kaupparekisteriin ovat KaupparekisteriL 3 §:n mukaan niistä, jotka voivat harjoittaa asunnonvälitystoimintaa:

- 1) avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osakeyhtiö, keskinäinen vakuutusyhtiö, osuuskunta, säästöpankki, hypoteekkiyhdistys, vakuutusyhdistys, valtion liikelaitos ja asumisoikeusyhdistys;
- 2) aatteellinen yhdistys ja säätiö, jos sillä on pysyvä toimipaikka elinkeinotoiminnan harjoittamista varten ja jos sen palveluksessa on vähintään yksi työntekijä;
- 3) yksityinen elinkeinonharjoittaja eräin rajoituksin (ks. L 245/2001);
- 4) ulkomainen yhteisö ja säätiö, jos se perustaa Suomeen sivuliikkeen, joka ei ole itsenäinen yritys;
- 5) Suomessa rekisteröitävä eurooppalainen taloudellinen etuyhtymä ja sellainen muussa maassa rekisteröity etuyhtymä, joka perustaa toimipaikan Suomeen.

Vastaava luettelo esitetään Yritys- ja yhteisötietol 3 §:ssä.

Rekisteri-ilmoituksen tekemisestä kaupparekisteriin ovat KaupparekisteriL 15 §:n (245/2001) ja Yritys- ja yhteisötietol 14 §:n mukaan vastuussa (1) yksityinen elinkeinonharjoittaja (2) avoimen yhtiön puolesta yhtiömiehet (3) kommandiittiyhtiön puolesta henkilökohtaisesti vastuunalaiset yhtiömiehet (4) osakeyhtiön ja osuuskunnan puolesta hallituksen varsinaiset jäsenet (muutosilmoituksen tekemisestä on osakeyhtiössä vastuussa myös toimitusjohtaja (KaupparekisteriL 15 § (245/2001); Yritys- ja yhteisötietol 14.2 §)) (5) ulkomaisen elinkeinonharjoittajan sivuliikkeen puolesta sen toiminimen kirjoittajaksi tai edustajaksi valittu henkilö.

<sup>582</sup> KaupparekisteriL 17 §.

<sup>583</sup> KaupparekisteriL 2 §; myös ElinkeinoL 7.1 § (228/1993): ”Luonnollisen henkilön, joka on hankkinut luvan harjoittaa 3 §:ssä mainittua elinkeinoa, samoin kuin ulkomaisen yhteisön ja säätiön on ennen toiminnan alkamista tehtävä kaupparekisterilaissa säädetty perusilmoitus. —”

Perusilmoitus on eri asia kuin toiminimen ilmoittaminen kaupparekisteriin. Toiminimi voidaan merkitä kaupparekisteriin, jos se on toiminimilain mukainen ja selvästi erottuu rekisterissä ennestään olevista toiminimistä (ToiminimiL (128/1979) 2.2 § (247/2001)). Aputoiminimi merkitään rekisteriin asianomaisen toiminimen kohdalle, jolloin on mainittava se toiminnan osa, jota aputoiminimi koskee (KaupparekisteriA 5.1 §).

misilmoituslomakkeella niin kuin Yritys- ja yhteisötietoL 10 §:ssä säädetään<sup>584</sup>. Tiedot, jotka perusilmoituksessa on mainittava, koskevat elinkeinonharjoittajaa ja tämän elinkeinotoimintaa, ja ne on lueteltu KaupparekisteriL 3a–13d §:ssä.<sup>585</sup>

Kaupparekisteriin tehtävät hakemukset ja tiedonannot tulee antaa rekisteriviranomaiselle<sup>586</sup>. Kaupparekisteriä pitää Patentti- ja rekisterihallitus, ja kaupparekisteriasioiden paikallisviranomaisina toimivat maistraatit

<sup>584</sup> KaupparekisteriL 2.2 § (245/2001).

Yritys- ja yhteisötietoL 10.1 §:n mukaan rekisteröintivelvollisen yrityksen tai yhteisön perustamisesta tai elinkeinotoiminnan aloittamisesta on ilmoitettava tarkoitusta varten vahvistetulla perustamisilmoituslomakkeella. 10.2 §:n mukaan perustamisilmoituksessa on annettava seuraavat tiedot ja asiakirjat:

1) Lomakkeen perusosassa yritys- ja yhteisötietojärjestelmään merkittävät lain 4.1 §:n mukaiset tiedot, tieto siitä, mihin rekistereihin ilmoitaudutaan, sekä asiamiehen tai muun yhdys henkilön yhteystiedot.

2) Veroviranomaisen osassa tiedot arvonlisäverovelvolliseksi, vakuutusmaksuverovelvolliseksi tai säännöllisesti palkkoja maksavaksi työnantajaksi merkitsemistä varten sekä tiedot ennakkoperintärekisteriin merkitsemistä ja ennakon määräämistä varten.

3) Patentti- ja rekisterihallituksen osassa kauppa- ja säätiörekisteriin rekisteröitäväksi säädetty sellaiset tiedot, joita ei ole ilmoitettu perusosassa, sekä toimintamuodon perusteella määräytyvät liitteet.

<sup>585</sup> Yritys- ja yhteisötietojärjestelmään talletetaan Yritys- ja yhteisötietoL 4.1 §:n mukaan yritys- ja yhteisötunnuksen lisäksi ilmoituksen perusteella rekisteröintivelvollisista seuraavat tunnistetiedot: (1) millä nimellä tai nimillä toimintaa harjoitetaan (2) kotipaikka tai kunta, josta toimintaa johdetaan (3) luonnollisen henkilön nimi ja henkilötunnus tai, milloin henkilölle ei voida antaa henkilötunnusta, hänen syntymäaikansa ja siihen liittyvä järjestelmän sisäinen tunnistus (4) posti- ja käyntiosoite sekä muut annetut yhteystiedot. Lain 4.2 §:n mukaan yritys- ja yhteisötietojärjestelmään talletetaan soveltuvin osin myös perustiedot rekisteröintivelvollisten (1) toimialaa tai toiminnan laatua sekä kieltä koskevista verohallinnon rekistereihin tehtävistä merkinnöistä (2) toiminnan harjoittamisen oikeudellisesta muodosta (3) arvonlisäverovelvollisten rekisteriin merkitsemisestä ja sen perusteesta (4) vakuutusmaksuverovelvollisuudesta (5) ennakkoperintärekisteriin merkitsemisestä (6) työnantajarekisteriin merkitsemisestä (7) yrityksen tai yhteisön merkitsemisestä muuksi kuin 3–6 kohdassa tarkoitetuksi verotuksen yksiköksi (8) ilmoittautumisesta ja merkitsemisestä kaupparekisteriin (9) ilmoittautumisesta ja merkitsemisestä säätiörekisteriin (10) yrityksen tai yhteisön purkautumisesta, toiminnan keskeytyksestä ja lopettamisesta sekä luonnollisen henkilön elinkeinotoiminnan lopettamisesta (11) yrityksen tai yhteisön muusta oikeudellisesta toimintakyvystä.

Järjestelmään rekisteröidään ne yritykset ja yhteisöt, jotka on mainittu Yritys- ja yhteisötietoL 3 §:ssä. 4 §:ssä mainittujen tietojen muutoksesta tulee viivytyksettä ilmoittaa 11 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lain 5.1 §:n mukaan yritys- ja yhteisötunnusrekisteriin merkitään 4 §:ssä luetellut tiedot lukuun ottamatta seuraavia vain verotuksen tarpeita varten ylläpidettyjä tietoja: (1) luonnollisen henkilön henkilötunnus, henkilön nimi, jos hän käyttää toiminnassaan rekisteröityä toiminimeä, ja muu kuin yleiseen käyttöön tarkoitettu osoite (2) muuta kuin elinkeinotoimintaa harjoittavan luonnollisen henkilön ja kuolinpesän tunnistus- ja perustiedot (4.2 § 2–7 ja 10 kohdassa tarkoitettuja tietoja lukuun ottamatta) (3) verotusyhtymän tunnistus- ja perustiedot (4.2 § 2–7 ja 10 kohdassa tarkoitettuja tietoja lukuun ottamatta).

<sup>586</sup> KaupparekisteriL 27.2 § (245/2001).

sekä työvoima- ja elinkeinokeskukset<sup>587</sup>. Kun ilmoitus on annettu mille tahansa Yritys- ja yhteisötietoL 10.1 §:ssa tarkoitetulle viranomaiselle eli Patentti- ja rekisterihallitukseen, maistraattiin, työvoima- ja elinkeinokeskukseen tai verovirastoon, katsotaan elinkeinonharjoittajan ilmoitusvelvollisuus täytetyksi<sup>588</sup>. Jos asiantilassa, josta on tehty merkintä kaupparekisteriin, tapahtuu muutos, on siitä viivytyksettä tehtävä muutosilmoitus rekisteriviranomaiselle siten kuin Yritys- ja yhteisötietoL 11 §:ssä säädetään<sup>589</sup>.

Rekisterimerkinnät kuulutetaan Kaupparekisterilehdessä. Kun kaupparekisterimerkintä on kuulutettu Kaupparekisterilehdessä, se saa ns. positiivisen julkisuusvaikutuksen, mikä tarkoittaa sitä, että kuulutetun seikan katsotaan tulleen jokaisen ulkopuolisen tietoon, ellei voida osoittaa, ettei hän tiennyt siitä eikä hän ollut siitä velvollinenkaan tietämään. Ennen kaupparekisteriin tehdyn merkinnän kuuluttamista kaupparekisterillä on ns. negatiivinen julkisuusvaikutus: seikkaan joka on ollut tai jonka olisi pitänyt olla merkittynä kaupparekisteriin, ei voida vedota muuta kuin sellaista vastaan, jolla näytetään olleen siitä tieto<sup>590</sup>.

<sup>587</sup> KaupparekisteriL 1.2 § (245/2001); A Patentti- ja rekisterihallituksesta (799/1992) 2 § (291/2001).

<sup>588</sup> KaupparekisteriL 27.1 § (245/2001); A yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä (288/2001) 1.1 §.

<sup>589</sup> KaupparekisteriL 14.1 § (245/2001).

<sup>590</sup> KaupparekisteriL 25 § (245/2001): ”Kaupparekisteriin tehdystä merkinnästä ja rekisterimerkinnän poistamisesta on rekisteriviranomaisen toimesta kuulutettava yleisesti saatavilla olevalla tavalla joko sellaisenaan taikka otteina tai viittauksina asiakirjavihkkoon otettuun tai rekisteriin merkittyyn asiakirjaan siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.”

KaupparekisteriL 26 §: ”Mitä tämän lain mukaan on merkitty kaupparekisteriin ja asianmukaisesti kuulutettu, on katsottava tulleen kolmannen henkilön tietoon. Jos kuuluttamisesta on kulunut vähemmän kuin 16 päivää, kuulutettuun seikkaan ei kuitenkaan voida vedota sellaista kolmatta henkilöä vastaan, joka osoittaa, ettei hän ole voinut tietää siitä.

Ennen kuuluttamista ei seikkaan, joka on tai jonka olisi pitänyt olla kaupparekisteriin merkitty, voida vedota muuta kuin sitä vastaan, jolla näytetään olleen siitä tieto.

Jos kuulutettu seikka poikkeaa rekisteriin merkitystä tai rekisteriin merkittyä elinkeinonharjoittajaa koskevasta asiakirjavihkkosta ilmenevästä seikasta, kuulutettuun seikkaan ei voida vedota kolmatta henkilöä vastaan. Kolmas henkilö voi kuitenkin vedota muuta kuin sitä vastaan, jolla näytetään olleen siitä tieto.

Jos kuulutettu seikka poikkeaa rekisteriin merkitystä tai rekisteriin merkittyä elinkeinonharjoittajaa koskevasta asiakirjavihkkosta ilmenevästä seikasta, kuulutettuun seikkaan ei voida vedota kolmatta henkilöä vastaan. Kolmas henkilö voi kuitenkin vedota kuulutettuun seikkaan, jollei hänen näytetä tienneen rekisteriin merkitystä tai asiakirjavihkkosta ilmenevästä seikasta.

Mitä tässä pykälässä säädetään rekisteriin tehdystä merkinnästä, koskee vastaavasti rekisterimerkinnän poistamista rekisteristä.”

Kun kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan

- velkojille on annettu julkinen haaste,
- elinkeinonharjoittaja on luovuttanut omaisuutensa konkurssiin,
- elinkeinonharjoittajan omaisuus on määrätty luovutettavaksi konkurssiin,
- tuomioistuimien on päättänyt velallisen varojen vähyden vuoksi jättää konkurssin sillensä *tai*
- päätös konkurssiin asettamisesta on kumottu,

tuomioistuimen tai sen puheenjohtajan on viivytyksettä toimitettava siitä tieto rekisteriviranomaiselle rekisteriin merkittäväksi.<sup>591</sup> Näin tulee tieto elinkeinonharjoittajan taloudellisesta tilasta julkiseksi.

Myös elinkeinotoiminnan lopettamisesta on viivytyksettä tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus<sup>592</sup>. Niinikään siitä, että rekisteröintivelvollinen ei ole aloittanut elinkeinotoimintaansa tai että aloitettu toiminta on keskeytynyt määräajaksi tai toistaiseksi, on tehtävä ilmoitus.<sup>593</sup> Tapauksessa, jossa tuomioistuin tai viranomainen on lakkauttanut elinkeinonharjoittajan toiminnan, sen on viivytyksettä toimitettava lakkauttamisesta tieto rekisteriviranomaiselle rekisteriin merkittäväksi<sup>594</sup>. Joka tapauksessa yrityksen ja yhteisön sekä muun rekisteröintivelvollisen, jonka toiminta katsotaan kokonaan päättyneeksi, yhteystiedot poistetaan yritys- ja yhteisötunnusrekisteristä vuoden kuluttua toiminnan päättymisestä<sup>595</sup>.

<sup>591</sup> KaupparekisteriL 19.1 §.

<sup>592</sup> KaupparekisteriL 18.1 § (245/2001). Ilmoitus tehdään Yritys- ja yhteisötietoL 11 §:ssä säädetyllä tavalla.

<sup>593</sup> Yritys- ja yhteisötietoL 12 §.

<sup>594</sup> KaupparekisteriL 18.3 §.

<sup>595</sup> Yritys- ja yhteisötietoL 5.2 §.

Liite 4. Keväällä 2001 voimaan tulleet asunnonvälitystä koskevat säädökset

2824

N:o 1075

## Laki

### kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta

Annettu Helsingissä 15 päivänä joulukuuta 2000

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 1 §

##### *Soveltamisala ja määritelmät*

Tämä laki koskee kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen harjoittamista (*välitystoiminta*).

*Kiinteistönvälityksellä* tarkoitetaan tässä laissa toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa:

1) luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallinto-oikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon;

2) 1 kohdassa tarkoitettua omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden luovutusopimuksen aikaansaamiseksi, lukuun ottamatta 3 momentissa tarkoitettua toimintaa.

*Vuokrahuoneiston välityksellä* tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) tarkoitettua asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen tai liikehuoneiston

vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) tarkoitettua liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.

*Välitysluokalla* tarkoitetaan kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta.

#### 2 §

##### *Soveltamisalan rajoitukset*

Tätä lakia ei sovelleta:

1) satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa ei markkinoida;

2) luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (1607/1993) tarkoitettuun luottolaitoksen toimintaan liittyvään välitystoimintaan;

3) asianajotoimeksiantoon tai muuhun toimeksiantoon, jonka pääasiallinen tarkoitus on muu kuin kiinteistönvälitys tai vuokrahuoneiston välitys;

4) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen; eikä

5) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuuden kuukauden ajaksi.

3 §

*Oikeus harjoittaa välitystoimintaa*

Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on tämän lain mukaisesti rekisteröity kiinteistönvälitysluokaksi.

Vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on tämän lain mukaisesti rekisteröity vuokrahuoneiston välitysluokaksi tai kiinteistönvälitysluokaksi.

4 §

*Hyvä välitystapa*

Välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.

5 §

*Vastaava hoitaja*

Välitysluokassa on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on lisäksi huolehdittava siitä, että välitysluokan jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys, ja että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Vastaavaa hoitajaa pidetään luotettavana, jos häntä ei ole lainvoiman saaneella tuomiolla viiden viimeisen vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä kolmen viimeisen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Vastaavaa hoitajaa ei kuitenkaan pidetä luotettavana, jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi.

Kiinteistönvälitysluokan vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäluokassa

osoitettu ammattipätevyys ja vuokrahuoneiston välitysluokan vastaavalla hoitajalla vuokrahuoneiston välittäjäluokassa tai kiinteistönvälittäjäluokassa osoitettu ammattipätevyys. Välittäjäluokalla osoitettava ammattipätevyys sisältää erityisesti sen, että luokassa hyväksytty tuntee toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen lainsäädännön ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitystoimeksianton hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.

6 §

*Vastaavan hoitajan korvausvastuu*

Välitysluokan toimeksiantajalla, tämän vastapuolella ja muulla henkilöllä on oikeus vaatia välitysluokan virheestä aiheutuneesta vahingosta korvausta vastaavalta hoitajalta, jos virhe tai vahinko on johtunut siitä, että vastaava hoitaja on tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyönyt 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden. Tämä säännös ei rajoita vahingon kärsineen oikeutta saada korvausta vahingosta välitysluokasta tai muulta korvausvelvolliselta.

Vahingonkorvauksen sovittelusta sekä korvausvastuun jakautumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

7 §

*Välitysluokarekisteri, rekisteri-ilmoitus ja muutoksista ilmoittaminen*

Lääninhallitus pitää välitysluokista rekisteriä (välitysluokarekisteri). Jokaisella on oikeus saada tietoja rekisteriin merkityistä seikoista sekä otteita rekisteristä.

Sen, joka aikoo harjoittaa välitystoimintaa, on tehtävä ilmoitus rekisteriin merkitsemistä varten sen läänin lääninhallitukselle, jonka alueella liikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiallisesti hoitaa. Rekisteri-ilmoituksen sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Rekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista on viipymättä ilmoitettava lääninhallitukselle. Vastaavan hoitajan vaihtumisesta on ilmoitettava viimeistään kuukauden kuluttua siitä, kun edellisen tehtävä on päättynyt.



8 §

*Rekisteröinnin edellytykset*

Lääninhallituksen on rekisteröitävä 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoituksen tekijä kiinteistönvälityslikkeeksi tai vuokrahuoneiston välityslikkeeksi, jos:

1) ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa;

2) ilmoituksen tekijä, jos hän on luonnollinen henkilö, on täysi-ikäinen, ei ole konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu;

3) ilmoituksen tekijällä on vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän voidaan välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen ja joka muilta ehdoiltaan vastaa alalla tavanomaista vakuutuskäytäntöä;

4) ilmoituksen tekijä on ilmoittanut vastaavan hoitajan, joka täyttää 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyt edellytykset.

Lääninhallitus voi evätä rekisteröinnin, jos olosuhteet huomioon ottaen on ilmeistä, että ilmoituksen tekijä aikoo harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä.

9 §

*Välityslikkerekisteriin merkittävät tiedot*

Välityslikkerekisteriin merkitään:

1) yksityisen elinkeinonharjoittajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika sekä toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan;

2) suomalaisen oikeushenkilön toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan;

3) ulkomaisen oikeushenkilön Suomessa rekisteröimän sivuliikkeen toiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan;

4) se, onko välityslieki kiinteistönvälityslieki vai vuokrahuoneiston välityslieki;

5) vastaavan hoitajan täydellinen nimi ja

henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika;

6) vastuuvakuutuksen antaja ja vakuutusmäärä;

7) rekisteritunnus ja rekisteröinnin päivämäärä;

8) välityslikkeelle 18 §:n 2 momentin nojalla määrätty varoitukset sekä sellaiset kehotukset ja kiellot, joiden tehosteeksi on asetettu uhkasakko; tällainen tieto on poistettava rekisteristä kolmen vuoden kuluttua sen vuoden päättymisestä, jona kyseinen pakkokeino on määrätty; sekä

9) rekisteristä poistamisen syy ja ajankohta.

Rekisteriin merkitään myös tiedot niistä, joille on määrätty 18 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiello harjoittaa välitystoimintaa ilman rekisteröintiä.

10 §

*Toimeksiantopäiväkirja*

Välitysliekin on pidettävä vastaanotetuista toimeksiannoista päiväkirjaa. Toimeksiantopäiväkirjaan on merkittävä toimeksiantajan nimi ja osoite, toimeksiannon järjestysnumero, sisältö, vastaanottopäivä sekä voimaoloaika. Jos toimeksianto raukeaa tai peruuntuu tai jos sen sisältöä muutetaan, on siitä tehtävä merkintä päiväkirjaan.

Kun toimeksiannon mukainen sopimus on tehty, toimeksiantopäiväkirjaan on viivyttysettä merkittävä sopimuksentekopäivä, sopijapuolten nimet, sopimuksen kohde, kauppahinta tai vuokran määrä sekä välityspalkkio.

Toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat on säilytettävä viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä.

11 §

*Asiakasvarat*

Välitysliekin on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliekin omista varoista. Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla.

12 §

*Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta*

Keskuskauppakamari asettaa kolmeksi vuodeksi kerrallaan välittäjälautakunnan. Välittäjälautakunnan tehtävänä on järjestää vähintään kaksi kertaa vuodessa 5 §:n 3 momentissa tarkoitettuja kiinteistönvälittäjäkokeita ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeita siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Välittäjälautakuntaan kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja vähintään kolme ja enintään kuusi muuta jäsentä. Kullekin heistä määrätään henkilökohtainen varajäsen. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja heidän varajäsentensä on oltava oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneita henkilöitä, joiden ei voida katsoa edustavan välitysliikkeitä. Muista jäsenistä ainakin yhden ja hänen varajäsenensä tulee edustaa kiinteistönvälitysliikkeitä ja ainakin yhden ja hänen varajäsenensä vuokrahuoneiston välitysliikkeitä.

Välittäjälautakunta on päätösvaltainen, kun kokouksen puheenjohtaja ja vähintään puolet muista jäsenistä ovat läsnä. Asiasta äänestettäessä tulee lautakunnan päätökseksi enemmistön mielipide. Äänen jakautuessa tasan tulee päätökseksi se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut.

13 §

*Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan kustannukset ja välittäjäkoemaksut*

Keskuskauppakamari vastaa välittäjälautakunnan toiminnan kustannuksista ja vahvistaa puheenjohtajan ja jäsenten palkkioiden perusteet. Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu välittäjäkokeeseen osallistumisesta. Enimmillään maksujen tulee vastata kokeen järjestämisestä aiheutuneita kustannuksia.

14 §

*Asioiden käsittely Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnassa*

Asioiden käsittelyyn Keskuskauppakama-

rin välittäjälautakunnassa ja välittäjäkokeetta koskevan päätöksen tiedoksiantoon sovelletaan hallintomenettelylakia (598/1982), sähköisestä asioinnista hallinnossa annettua lakia (1318/1999) ja tiedoksiannosta hallintoasioissa annettua lakia (232/1966). Välittäjäkokeen yhteydessä syntyviin asiakirjoihin sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999) ja arkistolakia (831/1994). Lisäksi on noudatettava, mitä kielilaissa (148/1922) säädetään.

Välittäjälautakunnan jäsenenä ja toimihenkilönä heidän hoitaessaan tämän lain mukaisia tehtäviä sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

15 §

*Oikaisun ja muutoksen hakeminen Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan päätökseen*

Välittäjäkokeetta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalta. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätökseen on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus.

Välittäjälautakunnan oikaisuvaatimussiasiasa tekemään päätökseen saa hakea muutosta hallinto-oikeudelta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

16 §

*Nimikkeen tai lyhennyksen käyttöoikeus*

Vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV. Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä tai asunnonvälittäjä taikka lyhennystä LVV saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittanut henkilö.

Myös kiinteistönvälitysliike saa käyttää lyhennystä LKV ja vuokrahuoneiston välitysliike lyhennystä LVV toiminnassaan tai toiminnassaan.

17 §

*Valvonta ja valvontaviranomaisten  
tiedonsaantioikeus*

Tämän lain noudattamista valvoo lääninhallitus.

Välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava lääninhallitukselle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot.

Lääninhallituksella on oikeus saada sakko-rangaistuksen täytäntöönpanosta annetun asetuksen (321/1969) 8 b §:ssä tarkoitettua sakko-kisteristä tiedot, jotka ovat tarpeen vastaavan hoitajan luotettavuuden selvittämiseksi. Oikeudesta saada tietoja rikosrekisteristä säädetään erikseen.

18 §

*Pakkokeinot*

Lääninhallituksen on kiellettävä välitystointi, jota harjoitetaan tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä. Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa.

Jos välitysliike laiminlyö 7 §:n 3 momentissa, 10 tai 11 §:ssä säädetyn taikka 17 §:n 2 momentista johtuvan velvollisuuden, lääninhallitus voi kehottaa välitysliikettä täyttämään velvollisuuden määräajassa. Jos vastaava hoitaja laiminlyö 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden, lääninhallitus voi antaa välitysliikkeelle varoituksen. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, lääninhallitus voi kieltää osaksi tai kokonaan välitysliikkeen toiminnan määräajaksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Lääninhallitus voi asettaa tässä pykälässä tarkoitettua kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Edellä 1 momentissa tarkoitettua kieltoa on kuitenkin tehostettava uhkasakolla, jollei se erityisestä syystä ole tarpeetonta. Uhkasakosta on muutoin voimassa, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

19 §

*Rekisteristä poistaminen*

Lääninhallituksen on poistettava välitysliikerekisteristä, jos:

- 1) välitysliike on lopettanut toimintansa;
- 2) 8 §:n 1 momentin 1–3 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytykset eivät enää täyty;
- 3) välitysliike harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä;
- 4) välitysliikkeellä ei enää ole vastaavaa hoitajaa, joka täyttää 8 §:n 1 momentin 4 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytykset eikä välitysliike ole lääninhallituksen kehoituksessa asetetussa määräajassa ilmoittanut uutta vastaavaa hoitajaa; tai
- 5) välitysliikkeen tai sen vastaavan hoitajan toiminnassa ilmenee vakavia tai toistuvia laiminlyöntejä ja liikkeelle on jo aiemmin asetettu määräaikainen toimintakielto.

Jos välitysliike on asetettu konkurssiin, välitysliike säilyy konkurssin estämättä rekisterissä kuuden kuukauden ajan. Konkursipesän hoitajan on ilmoitettava lääninhallitukselle viipymättä välitysliikkeen konkurssiin asettamisesta.

20 §

*Rangaistussäännökset*

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta

- 1) ilman rekisteröintiä harjoittaa välitystointia taikka käyttää tämän lain vastaisesti nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV tai nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä, asunnonvälittäjä tai lyhennystä LVV tai

- 2) rikkoo 11 §:n säännöksiä asiakasvarojen erillään pidosta,

on tuomittava, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *välitystointitarikkomuksesta* sakkoon.

Sitä, joka rikkoo 18 §:n nojalla määrättyä uhkasakolla tehostettua kieltoa tai kehotusta, ei voida tuomita rangaistukseen samasta teosta.

21 §

*Muutoksenhaku lääninhallituksen päätökseen*

Muutoksenhausta lääninhallituksen teke-

mään päätökseen on voimassa, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Tässä laissa tarkoitettua päätöstä rekisteristä poistamisesta ja määräaikaisesta toimintakiellosta on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

## 22 §

### *Voimaantulosäännökset*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2001.

Tällä lailla kumotaan 12 päivänä helmikuuta 1993 annettu kiinteistönvälittäjäasetus (181/1993) ja 20 päivänä elokuuta 1993 annettu asunnonvälittäjäasetus (761/1993) niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Rekisteri-ilmoitus voidaan ottaa käsiteltäväksi ennen tämän lain voimaantuloa ja ilmoituksen tekijä voidaan rekisteröidä kiinteistönvälitysluokaksi tai vuokrahuoneiston välitysluokaksi tämän lain tullessa voimaan.

## 23 §

### *Siirtymäsäännökset*

Se, joka tämän lain voimaan tullessa harjoittaa tämän lain mukaan rekisteröintiä edellyttävää toimintaa, saa jatkaa toimintaansa, kunnes päätös rekisteriin merkitsemisestä on tehty, jos 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoitus tehdään kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta.

Lääninhallitus voi pyynnöstä rekisteröidä

Helsingissä 15 päivänä joulukuuta 2000

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

vuokrahuoneiston välitysluokseen, vaikka vastaavaksi hoitajaksi ilmoitetulla henkilöllä ei ole 5 §:n 3 momentissa säädettyä ammattipätevyyttä, jos välitysluokse on tehnyt lääninhallitukselle kumotun asunnonvälittäjäasetuksen 3 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen ja se harjoittaa tämän lain voimaan tullessa rekisteröintiä edellyttävää toimintaa. Tässä momentissa tarkoitettu vastaava hoitaja saa käyttää nimikettä asunnonvälittäjä kahden vuoden ajan lain voimaantulosta sen estämättä, mitä 16 §:n 1 momentissa säädetään. Välitysluokse on rekisteristä poistamisen uhall ilmoitettava lääninhallitukselle ammattipätevyysvaatimuksen täyttävä vastaava hoitaja kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

Tämän lain 5 §:n 3 omentissa säädettyä ammattipätevyyttä ei vaadita henkilöltä, joka ennen lain voimaantuloa on hyväksytty kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen 4 §:ssä tarkoitettua kiinteistönvälittäjäkokeessa, eikä henkilöltä, joka ennen kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa on koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysluokse vastaavaksi hoitajaksi. Tässä momentissa tarkoitettu henkilö saa myös sen estämättä, mitä 16 §:n 1 momentissa säädetään, käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV.

Kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen 10 §:ssä tarkoitetun kiinteistönvälittäjälautakunnan toimikausi jatkuu tämän lain voimaantultuakin, kunnes lain 12 §:ssä tarkoitettu Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta on asetettu.

*Ministeri Kimmo Sasi*

N:o 1074

## **L a k i**

### **kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä**

Annettu Helsingissä 15 päivänä joulukuuta 2000

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### **1 §**

##### *Soveltamisala*

Tässä laissa säädetään:

1) välitysliikkeen kanssa tehtävästä myyntitoimeksiannosta ja vuokra- tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevasta toimeksiannosta, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan;

2) välitysliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen oikeuksista ja velvollisuuksista, kun vastapuoli hankkii välitettävän kohteen omistus-, vuokra- tai muun käyttöoikeuden muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaansa varten.

Laki koskee vastaavasti soveltuvien osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoa sekä vuokra- tai muun käyttöoikeuden hankkimista koskevaa toimeksiantoa.

#### **2 §**

##### *Välitysliike*

*Välitysliikkeellä* tarkoitetaan sitä, joka tu-  
loa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen  
saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa  
kanssa 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua  
omaisuutta (*välityskohde*) koskevan kaupan,  
vaihdon tai vuokrasopimuksen taikka muun  
käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaan-  
saamiseksi.

#### **3 §**

##### *Soveltamisalan rajoitukset*

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta:

1) satunnaiseen välitykseen, jos sitä ei  
markkinoida;

2) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen; eikä

3) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuukaudeksi.

4 §

*Pakottavuus*

Tämän lain säännöksistä ei saa poiketa toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi, ellei jäljempänä toisin säädetä.

5 §

*Toimeksiantosopimus*

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Välitysliike ei voi vedota sopimusehtoon, jota ei ole tehty tällä tavalla. Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin välityssopimuksen voimassa ollessa sopia muullakin tavoin.

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava ainakin seuraavat tiedot:

- 1) toimeksiantajan nimi ja osoite;
- 2) välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi;
- 3) toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä; sekä
- 4) toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika.

Toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sopimuksen jatkamisesta tämän jälkeen on voimassa, mitä edellä säädetään sopimuksen tekemisestä. Sopimuksen jatkamisesta saadaan sopia aikaisintaan yhtä kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

6 §

*Toimeksiantajan oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus sen voimassaoloaikana*

Jos toimeksiannon mukaisen välitystehtävän toteuttaminen on tullut toimeksiantajan

sairauden tai toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairauden tai kuoleman taikka lain tai viranomaisen toimenpiteen vuoksi tai muusta pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi, on toimeksiantajalla, ennen kuin hän on hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen, oikeus irtisanoa sopimus heti päättyväksi. Toimeksiantajan on tällöin korvattava välitysliikkeelle kohtuulliset kustannukset, jotka tälle ovat aiheutuneet välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä.

7 §

*Välitystehtävän suorittaminen*

Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Välitysliikkeen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, paitsi milloin toimeksiantajan etu vaatii, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhempänä ajankohtana.

8 §

*Toimeksiantajalle annettavat tiedot*

Välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Jos välitysliike tai sen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeussopimuksen omaan lukuunsa tai sillä on sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan, on myös tästä seikasta ilmoitettava toimeksiantajalle.

Jos 1 tai 2 momentissa mainitut tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen, tiedot on annettava ennen sopimuksen tekemistä.



2820

N:o 1074

9 §

*Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle*

Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista säädetään asetuksella. Aika-osuusasuntoja markkinoitaessa annettavista tiedoista säädetään kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa.

10 §

*Ennen sopimuksen tekemistä annettavat asiakirjat ja muu selvitys*

Ennen kaupan tai maanvuokrasopimuksen päättämistä välitysliikkeen on esitettävä kiinteistöstä:

- 1) lainhuutodistus;
- 2) kiinteistörekisterin ote;
- 3) rasisuodistus;
- 4) lisäksi, jos kaupan kohteena on vuokraoikeus rakennuksineen, jäljennös vuokrasopimuksesta, todistus vuokraoikeuden kirjaimisesta ja sitä koskeva rasisuodistus;
- 5) mahdolliset muut asiakirjat, jotka osoittavat myyjän omistus- tai hallintaoikeuden sekä kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet sekä kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset, jos tiedot eivät käy ilmi 1—4 kohdassa mainituista asiakirjoista; sekä
- 6) asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Ennen kaupan päättämistä välitysliikkeen on esitettävä huoneistosta, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen tai yhteisön jäsenyyteen:

- 1) selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta tai yhteisön jäsenyydestä;
- 2) selvitys osakkeiden tai osuuksien mahdollisesta panttauksesta; sekä

3) asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välitysliikkeen on esitettävä:

1) selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu; sekä

2) asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa varausmaksu ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

11 §

*Selonottovelvollisuus*

Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat 9 tai 10 §:ssä tarkoitettut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

12 §

*Avustaminen*

Välitysliikkeen on laadittava välityskohdetta koskeva sopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jos toisin ei sovita.

13 §

*Vastuu toimeksiantajalle*

Välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.

Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, ei kuitenkaan sen jälkeen kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Sopimusta ei saa purkaa,

jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen. Toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alenemista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välityslinkeillä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen.

Toimeksiantajalla on oikeus saada välityslinkeiltä korvausta vahingosta, jonka välityslinkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään kiinteistönvälityslinkeistä ja vuokrahuoneiston välityslinkeistä annetun lain (1075/2000) 6 §:ssä.

#### 14 §

##### *Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle*

Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välityslinkeiltä korvaus vahingosta, jonka välityslinkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään kiinteistönvälityslinkeistä ja vuokrahuoneiston välityslinkeistä annetun lain 6 §:ssä.

#### 15 §

##### *Takautumisoikeus*

Jos toimeksiantaja on tahallaan tai huolimattomuudesta antanut välityslinkeelle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välityslinkeelle sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolensa kannalta, välityslinkeillä on oikeus vaatia 14 §:n nojalla maksamaansa korvausta toimeksiantajalta siinä määrin kuin se toimeksiantajan ja välityslinkeen huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu huomioon ottaen harkitaan kohtuulliseksi.

Toimeksiantajalla, joka välityslinkeen suorituksessa olevan virheen johdosta on maksanut korvausta vastapuolelleen, on oikeus vaatia maksamaansa korvausta välityslinkeiltä siinä määrin kuin välityslinke 1 mo-

mentin mukaan olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välityslinkeiltä.

#### 16 §

##### *Käsirahan vastaanottaminen*

Vastaanottaessaan ostotarjouksen välityskohdeesta saa välityslinke ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovit-  
tu. Sen jälkeen kun välityslinke on vastaanottanut edellä tarkoitetun käsirahan, linke ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta tai käsirahaa ennen kuin tämä käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Välityslinkeen tulee käsirahaa vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Kun välityskohde on kiinteistö, välityslinkeen on lisäksi selvitettävä tarjouksen tekijälle, mitä maakaarissa (540/1995) säädetään esisopimuksen muodosta ja korvauksesta kaupasta vetäytymisestä.

#### 17 §

##### *Käsirahan palauttaminen*

Jos välityslinke on ottanut käsirahan eivätkä tarjoukseen otetut ehdot toteudu tai jos myyjä ei hyväksy tarjousta, välityslinkeen on palautettava käsiraha viipymättä tarjouksen tekijälle. Jos myyjä on hyväksynyt tarjouksen, mutta sopimusta ei synny myyjästä johtuvasta syystä, välityslinkeen on palautettava käsiraha viipymättä tarjouksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle.

Jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja käsiraha jää toimeksiantajalle, saa välityslinkeelle toimeksiantosopimuksen mukaan mahdollisesti tuleva osuus olla enintään puolet tästä käsirahasta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrä.



18 §

*Varausmaksu*

Mitä 16 ja 17 §:ssä säädetään käsirahasta, koskee myös sellaista varausmaksua, joka maksetaan toimeksiannon mukaisesti oikeuden varaamiseksi maksajalle tehdä vuokrasopimus tai muu käyttöoikeutta koskeva sopimus.

19 §

*Maksusuoja*

Jos välitysliikkeelle suoritetaan toimeksiantajalle tarkoitettu käsiraha tai varausmaksu, maksu on pätevä toimeksiantajaa kohtaan, paitsi jos ostaja tai vuokraoikeuden taikka muun käyttöoikeuden hakija tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että välitysliike ei ollut oikeutettu vastaanottamaan maksua tai että se ylitti toimivaltuutensa.

20 §

*Välityspalkkio*

Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu.

Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Jos välityskohdetta koskevan sopimuksen osapuolet ovat puolin ja toisin välitysliikkeen toimeksiantajina, välitysliike saa periä vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän.

Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat.

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun. Toimeksiantosopimukseen ei saa ottaa ehtoa, jonka mukaan välitysliikkeellä olisi oikeus saada palkkiona toimeksiantosopimuksessa

mainitun välityskohteen myyntihinnan ylittävä kauppahinnan osa tai määrätty osuus siitä.

21 §

*Välitysliikkeen oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen*

Välitysliikkeellä on oikeus saada toimeksiantajalta palkkio toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä välityskohdetta koskevasta sopimuksesta vain, jos tästä on toimeksiantajan kanssa sovittu ja jos voidaan olettaa, että sopimuksen syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä.

Jos toimeksiantaja on 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa tehnyt toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välitysliikkeelle, jonka kanssa tehty toimeksiantosopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Välitysliikkeiden on tällöin jaettava välityspalkkio keskenään suoritustensa mukaisessa suhteessa.

22 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2001.

Lakia ei sovelleta välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä, jos toimeksiantosopimus on tehty ennen lain voimaantuloa. Lain 13—15 §:ää sovelletaan tällöinkin vahinkoihin, jotka aiheutuvat välitysliikkeen menettelystä tämän lain voimaantulon jälkeen. Lain 19 §:ää sovelletaan, jos käsiraha tai varausmaksu suoritetaan välitysliikkeelle lain voimaantulon jälkeen.

Tällä lailla kumotaan kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 15 päivänä heinäkuuta 1988 annettu laki (686/1988) siihen myöhem-

N:o 1074

2823

min tehtyine muutoksineen. Jos muualla lailla, on kumotun säännöksen asemasta so-  
laissa viitataan säännökseen tai siinä muutoin vellettava tämän lain säännöstä.  
tarkoitetaan säännöstä, joka kumotaan tällä

Helsingissä 15 päivänä joulukuuta 2000

**Tasavallan Presidentti**  
**TARJA HALONEN**

Oikeusministeri *Johannes Koskinen*

N:o 143

## Valtioneuvoston asetus

### kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneiston välityslikkeistä

Annettu Helsingissä 15 päivänä helmikuuta 2001

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty kauppa- ja teollisuusministeriön esittelystä, säädetään kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneiston välityslikkeistä 15 päivänä joulukuuta 2000 annetun lain (1075/2000) 7 §:n 2 momentin ja 12 §:n 1 momentin nojalla:

#### 1 §

##### *Rekisteri-ilmoituksen sisältö*

Rekisteri-ilmoituksessa on mainittava kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneiston välityslikkeistä annetun lain (1075/2000) 9 §:n 1 momentin 1–6 kohdassa tarkoitetut tiedot. Ilmoitukseen on liitettävä ote kaupparekisteristä, todistus edellä mainitun lain 5 §:ssä tarkoitetun vastaavan hoitajan ammatin pätevyydestä, vastaavan hoitajan suostumus tehtävään ja jäljennös mainitun lain 8 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetusta vakuutus-kirjasta.

Rekisteriin merkittyjen tietojen muuttamista koskevasta ilmoituksesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 1 momentissa säädetään.

#### 2 §

##### *Välittäjäkokeiden järjestäminen*

Keskuskauppakamarin välittäjälautakun-

Helsingissä 15 päivänä helmikuuta 2001

nan on vahvistettava vähintään kaksi kuukautta ennen kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen järjestämistä luettelo lainsäädännöstä, kirjallisuudesta ja muusta aineistosta, johon koekysymykset perustuvat.

Kiinteistönvälittäjäkokeesta ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeesta on ilmoitettava vähintään 30 päivää ennen sen järjestämistä virallisessa lehdessä ja kolmessa yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Ilmoituksessa on mainittava ohjeet kokeeseen ilmoittautumisesta ja osallistumisesta sekä tieto siitä, miten 1 momentissa tarkoitettu luettelo on saatavissa.

#### 3 §

##### *Voimaantulo*

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2001.

Ministeri *Kimmo Sasi*

Vanhempi hallitussihteeri *Tuomo Knuuti*

N:o 130

**Valtioneuvoston asetus**  
**asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista**

Annettu Helsingissä 15 päivänä helmikuuta 2001

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministeriön esittelystä, säädetään 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun kuluttajansuojalain (38/1978) 2 luvun 6 §:n 1 ja 2 kohdan nojalla:

**Soveltamisala**

**1 §**

Tässä asetuksessa säädetään, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten (*asunto*) kuluttajille.

Tätä asetusta ei sovelleta kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa tarkoitettujen aikaosuasuntojen markkinointiin.

**Ilmoittaminen**

**2 §**

Ilmoitettaessa myytävästä asunnosta lehti-ilmoituksessa, kuluttajille jaettavassa tai kuluttajien saatavilla olevassa mainoksessa taikka muulla vastaavalla tavalla on ilmoituksesta käytävä ilmi ainakin:

1) asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerros-

talo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue;

2) asunnon sijaintikunta sekä kylä, kaupunginosa tai muu asunnon sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto;

3) asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta ja huoneistosta asuintilojen pinta-ala ja huoneluku sekä rakentamattomasta maa-alueesta ja vapaa-ajan asunnosta maa-alueen pinta-ala;

4) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon arvioitu valmistumisaika;

5) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, on ilmoitettava:

1) osaomistusasunnosta ensi vaiheessa myytävän osuuden suuruus ja hinta, onko loppuosuus mahdollista myöhemmin ostaa sekä asunnon käyttöoikeudesta perittävät maksut;

2) asumisoikeusasunnosta asumisoikeusmaksu ja käyttövastike;

3) muusta myytävästä asunnosta myyntihinta sekä velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta.

Osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka hallinnan saaminen edellyttää osakkeiden tai osuuksien osan ostamista ja vuokra- tai muun sopimuksen tekemistä.

### 3 §

Ilmoitettaessa vuokrattavasta asunnosta 2 §:n 1 momentissa mainitulla tavalla ilmoituksesta on käytävä ilmi ainakin:

1) asunnon sijainti, tyyppi ja huoneluku sekä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien asuintilojen pinta-ala;

2) vuokra sekä mahdollinen ennakkovuokra ja vakuus;

3) määräaikaisen vuokrasopimuksen kesto;

4) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

### 4 §

Jos asunto on keskeneräinen tai sen varustus on olennaisesti puutteellinen siihen verrattuna, mitä vastaavanlaiseen asuntoon samalla paikkakunnalla tavanmukaisesti kuuluu, ilmoituksessa on mainittava siitä. Jos asunto on vuokrattu taikka jos myytävänä oleva pientaloasunto tai vapaa-ajan asunto on vuokraamalla, myös siitä on mainittava.

### Esittely

### 5 §

Kun kuluttajille annetaan tilaisuus tutustua asuntoon joko asunnossa tai muualla (*esittely*), nähtävänä on oltava esite asunnosta. Esitteeksi asunnosta katsotaan myös yhdistelmä, jossa yhtenä tai useampana luettelona esitetään tiedot useasta samanaikaisesti markkinoitavasta asunnosta.

### 6 §

Myytävää asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava ainakin:

1) asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue;

2) onko myytävänä kiinteistö, kiinteistön määräosa tai määräala, vuokraamalla oleva

rakennus, asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet, osaomistusasunto vai asumisoikeusasunto;

3) miten asunto vapautuu ostajan käyttöön tai mikä on asunnon arvioitu valmistumisaika;

4) asuinalueen kaavoitus tilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana;

5) keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut, jollei näiden mainitsemista asunnon sijainti huomioon ottaen voida pitää tarpeettomana;

6) 2 §:n 2 momentissa mainitut hintatiedot ja suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon maksuaikataulu;

7) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

### 7 §

Kiinteistöä tai sen osaa taikka vuokramaalla olevaa rakennusta myytäessä esitteessä on 6 §:ssä säädetyn lisäksi mainittava:

1) maa-alueesta

a) sijaintikunta sekä kaupunginosa tai kylä, kiinteistötunnus ja lähiosoite;

b) pinta-ala;

c) rakennusoikeus;

d) alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat;

e) alueen käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset sekä vuokramaasta vuokranantaja, jäljellä oleva vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset;

f) kiinnitykset, ostajan maksettaviksi tulevat maksut sekä muut rasitukset ja rasitteet;

2) asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta

a) käyttöönotto vuosi tai, jollei se ole selvitetävissä, arvio siitä;

b) pääasiallinen rakennusmateriaali, katto-tyyppi ja katon päällystemateriaali;

c) lämmitysjärjestelmä;

d) huoneluku ja pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin;

e) jos rakennus myydään vakituiseen asumiskäyttöön, keskimääräiset lämmityskustannukset tai sähkölämmitteisestä rakennuksesta keskimääräiset kustannukset kokonaissähkökulutuksesta taikka, jos kyseessä on suunnitteilla tai rakenteilla oleva rakennus, arvio niistä.

Esittelyssä on oltava nähtävinä:

- 1) kartta ja selvitys myytävän alueen rajoista;
- 2) maa-alueen vuokrasopimus;
- 3) suunnitteilla tai rakenteilla olevan rakennuksen kalusteita, varusteita ja pinnoitteita koskeva seloste;
- 4) asumiskäyttöön myytävän rakennuksen pohjapiirros.

#### 8 §

Asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita tai osuuksia, osaomistusasuntoa tai asumisoikeusasuntoa myytäessä esitteessä on 6 §:ssä säädetyn lisäksi mainittava:

- 1) asunnon osoite ja kerrostalواسunnosta asuinkerros;
- 2) yhteisön nimi ja myytävänä olevien osakkeiden tai osuuksien numerot tai muut yksilöintitiedot;
- 3) isännöitsijän tai muun vastaavassa asemassa olevan henkilön nimi ja yhteystiedot;
- 4) asunnon huoneluku sekä pinta-alat eriteltynä asuintiloihin ja muihin tiloihin;
- 5) yhteisön hallitseman maa-alueen pinta-ala ja vuokramaasta vuokranantajan nimi, jäljellä oleva vuokra-aika ja vuokran suuruus;
- 6) rakennuksen käyttöönottovuosi tai, jollei se ole selvitettävissä, arvio siitä, kerrosluku, pääasiallinen rakennusmateriaali ja lämmitysjärjestelmä;
- 7) pientalواسunnosta kattotyypin ja katon päällystämateriaalin;
- 8) yhteisön kaikkien huoneistojen lukumäärä ja muut tilat sekä asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-alat;
- 9) yhteisölle kuuluvat asukkaiden käytössä olevat pysäköintitilat;
- 10) yhteisöllä tai sen osakkaalla oleva oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake tai osuus ja muut asunnon käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset;
- 11) onko ostajalla mahdollisuus myöhemmin ostaa loppuosa osaomistusasunnosta ja loppuosan hinta tai sen määräytymisperusteet sekä muut kaupan keskeiset ehdot;
- 12) asumiskustannukset, kuten vastikkeet, vesimaksut ja muut asunnon käytöstä perittävät korvaukset, taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, arvio niistä;
- 13) asunnon osalle tuleva osuus yhteisön

veloista ja mahdollisuus maksaa tämä osuus pois;

14) yhteisön velvoitteet, jotka voivat myöhemmin aiheuttaa ostajalle kustannuksia;

15) yhteisön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista.

Esittelyssä on oltava nähtävinä:

1) yhtiöjärjestys taikka osuuskunnan tai asumisoikeusyhdistyksen säännöt;

2) yhteisön viimeinen tilinpäätös sekä yhteisön taloudellisen aseman arvioimiseksi mahdollisesti tarvittavat muut selvitykset taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, yhteisön taloussuunnitelma;

3) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste;

4) asunnon pohjapiirros;

5) jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli sopimuksista.

#### 9 §

Vuokrattavaa asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava 3 §:ssä säädetyn lisäksi ainakin seuraavat tiedot:

1) vuokrasuhteen tyyppi, jos kyseessä on alivuokrasuhde tai jälleenvuokrasuhde;

2) miten asunto vapautuu vuokralaisen hallintaan;

3) vuokralaisen käytettävissä olevat asunnon ulkopuoliset tilat, kuten pesutupa ja sauna;

4) keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut, jolle näiden mainitsemista voidaan asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana;

5) yhteisön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta.

#### 10 §

Jos asunto poikkeaa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa, on esitteessä mainittava siitä. Tällainen tieto on annettava erityisesti, jos vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettussa asunnossa ei ole vesi-

332

N:o 130

johtoa, viemäriä, keskuslämmitystä, sähköä tai muuta siihen verrattavaa perusvarustusta, joka vastaavanlaiseen asuntoon samalla paikakakunnalla tavanomaisesti kuuluu.

11 §

Jos elinkeinonharjoittaja markkinoidessaan suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa varaa itselleen mahdollisuuden muuttaa asunnon ominaisuuksia taikka kauppakirjan tai muun markkinoitavaa asuntoa koskevan sopimuksen ehtoja, esitteessä on näkyvästi mainittava siitä.

Helsingissä 15 päivänä helmikuuta 2001

**Voimaantulo**

12 §

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä toukokuuta 2001.

Tällä asetuksella kumotaan asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 18 päivänä marraskuuta 1983 annettu asetus (847/1983) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Oikeusministeri *Johannes Koskinen*

Lainsäädäntöjohtaja Mikko Könkkölä

## Liite 5. Keskuskauppakamarin välittäjäkokeen ohjeita

[www.keskuskauppakamari.fi](http://www.keskuskauppakamari.fi) | Palvelut | LKV- ja LVV-kokeet |

### YLEISTÄ TIETOA VÄLITTÄJÄKOEISTA (LKV- JA LVV-KOE)

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta järjestää vähintään kaksi kertaa vuodessa kiinteistönvälitysluokista ja vuokrahuoneiston välitysluokista annetun lain (1075/2000) 5 §:ssä tarkoitetut välittäjäkokeet. Kokeet järjestetään käytännössä siten, että ensimmäinen koe on huhti-/toukokuun ja toinen marras-/joulukuun vaihteessa. Yksipäiväinen koetilaisuus järjestetään yhtäaikaaisesti Helsingissä ja Oulussa lauantaina klo 10.00 - 15.00. Tarkka koepaikka/koepaikat ilmenevät välittäjäkokeiden järjestämistä koskevasta kuulutuksesta, jonka Keskuskauppakamari kuuluttaa vähintään 30 päivää (käytännössä noin 4-5 viikkoa) ennen koetta virallisessa lehdessä ja ainakin kolmessa yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Nämä lehdet ovat tällä hetkellä Helsingin Sanomat, Aamulehti ja Huvudstadsbladet. Tietoa kokeesta ja hakumenettelystä saa myös Keskuskauppakamarin internetsivulta osoitteesta [www.kauppakamari.fi](http://www.kauppakamari.fi)

Kuulutuksesta alkaa ilmoittautumisaika, joka päättyy noin 1½ viikkoa ennen koetta (varmistaa aika koekuulutuksesta!). Kuulutuksessa mainitaan tarkat ohjeet kokeeseen ilmoittautumisesta ja osallistumisesta. Vain koekuulutuksen ohjeiden mukaisesti tapahtunut ilmoittautuminen oikeuttaa osallistumaan kokeeseen. Kokeeseen osallistumismaksu on (1.3.2001) LKV-kokeen osalta 150 e (891,90 mk) ja LVV-kokeen osalta 110 e (654,00 mk) (varmistaa summat koekuulutuksesta!).

Kiinteistönvälittäjälautakunta voi vaihdella kiinteistönvälittäjäkokeen rakennetta ja kysymystyyppäjä. Kokeessa saa käyttää Suomen Laki I ja II -teoksia, säädösten eripainoksia (esim. Verolait-teos, Kiinteistölainsäädäntö 2001 (tai 2002) -teos, Kiinteistönvälittäjän lakikirja 2002 -teos), säädöskokoelman irtokappaleita ja säädösten paperitulosteita. Kokeessa saa käyttää vain sellaisia säädösten eripainoksia tai paperitulosteita, jotka eivät sisällä sää-



dösten esitöitä tai perusteluita. Oikeustapaustulosteiden sekä laki- ja oikeustapauskommentaarien käyttäminen on kiellettyä. Ainoat sallitut merkinnät koetilaisuudessa käytettävissä lakikirjoissa, säädösten eripainoksissa, säädöskokoelman irtokappaleissa tai säädösten paperitulosteissa ovat alleviivaukset, päälleiviivaukset värein ja säädösten löytämistä helpottavat lipukkeet kirjan laidassa. Muut merkinnät tai muistiinpanot eivät ole sallittuja. Koetulosten julkistamis- ja vahvistamisajankohta ilmoitetaan koetilaisuuden yhteydessä tarkemmin.

## VÄLITTÄJÄKOEEN VAATIMUKSET

Välittäjäkokeessa osallistujan on osoitettava ammattipätevyytensä. Kokeessa hyväksytyn on tunnettava toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellinen lainsäädäntö ja hyvä välitystapa sekä hallittava välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.

Välittäjälautakunta on vahvistanut luettelot kokeisiin valmistautumiseksi välttämättömästä kirjallisuudesta ja lainsäädännöstä. LKV-kokeen ja LVV-kokeen vaatimuksista on vahvistettu erilliset luettelot, joita voi lukea ja tulostaa näiltä Keskuskauppakamarin verkkosivulta tai tilata Keskuskauppakamarista tai kauppakamareista.

**Lisätietoja:** välittäjälautakunnan sihteeri, VT Mika Heikkilä, puh. (09) 6969 6646 tai sähköpostitse [mika.heikkila@wtc.fi](mailto:mika.heikkila@wtc.fi)

## LKV- JA LVV-KOKEET

### Kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeet

Kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneiston välityslikkeistä annetun lain (1075/2000) 5 §:ssä tarkoitetut välittäjäkokeet välittäjän ammatti-pätevyyden toteamiseksi järjestetään lauantaina 13. huhtikuuta 2002 yhtä-aikaisesti Helsingin yliopiston tiloissa, Porthaniassa, osoitteessa Yliopis-tonkatu 3, Helsinki ja Radisson SAS Hotel Oulun tiloissa, osoitteessa Hal-lituskatu 1, Oulu. Koetilaisuus alkaa klo 10.00.

Kokeeseen on ilmoittauduttava ilmoittautumislomakkeella viimeistään perjantaina 22. päivänä maaliskuuta 2002 klo 16.15 mennessä. Määräajan jälkeen saapuneita ilmoittautumisia ei huomioida. Ilmoittautuminen osoi-tetaan välittäjälautakunnalle ja lähetetään osoitteella Keskuskauppakama-ri, PL 1000, 00101 HELSINKI. Osallistujan on suoritettava osallistumis-maksuna LKV-kokeen osalta 150 euroa ja LVV-kokeen osalta 110 euroa Keskuskauppakamarin tilille Nordea 200138-467796, Okopankki 580013-20097883 tai Sampo 800011-176701.

Ilmoittautumislomake ja luettelo suositeltavasta kirjallisuudesta ja lainsää-dännöstä on saatavissa Keskuskauppakamarista sekä osoitteesta [www.kes-kuskauppakamari.fi](http://www.kes-kuskauppakamari.fi) ja kauppakamareista. Lisätietoja saa tarvittaessa Keskuskauppakamarista, puh. (09) 69 69 69.

### Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta

---

#### Prov för fastighets-, hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare

Ett prov som avses i 5 § lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000) för pröv-ning av mäklarens yrkeskompetens anordnas lördagen den 13 april 2002 samtidigt i Helsingfors universitet, Porthania, adress Universitetsgatan 3, Helsingfors och i Radisson SAS Hotel Oulu, adress Hallituskatu 1, Uleå-borg. Provet börjar kl. 10.00.

Anmälningsblanketten till provet bör riktas till mäklarnämnden och till-ställas Centralhandelskammaren, PB 1000, 00101 HELSINGFORS,

senast fredagen den 22 mars 2002 före kl. 16.15. Anmälningar som har mottagits efter detta datum godkänns inte. Deltagaravgiften 150 euro för AFM-prov och 110 euro för AHM-prov bör deltagaren betala in på Centralhandelskammarens konto Nordea 200138-467796, Okopankki 580013-20097883 eller Sampo 800011-176701.

Anmälningsblanketten samt en förteckning över litteratur och lagstiftning som rekommenderas, erhålls från Centralhandelskammaren samt från adress [www.keskuskauppakamari.fi](http://www.keskuskauppakamari.fi) och handelskamrar. Tilläggsinformation fås från Centralhandelskammaren, tfn (09) 69 69 69.

Centralhandelskammarens mäklarnämnd



KESKUSKAUPPAKAMARI

KESKUSKAUPPAKAMARI  
Välittäjälautakunta  
PL 1000  
00101 HELSINKI  
Puhelin (09) 69 69 69

ILMOITTAUTUMISLOMAKE 5.5.2001 KOKEESEEN

**VUOKRAHUONEISTONVÄLITTÄJÄKOE 2001**

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Suku- ja etunimet	Henkilötunnus (kirjattavaksi todistukseen)

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Arvo tai ammatti (kirjattavaksi todistukseen)	Puhelin

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Postiosoite	Postinumero ja postitoimipaikka

<input type="checkbox"/> Helsinki Helsingin yliopisto, Porthania, Yliopistonkatu 3, Helsinki	<input type="checkbox"/> Oulu Radisson SAS Hotel Oulu, Hallituskatu 1, Oulu
Koepaikkakunta	

Kokeeseen on ilmoittauduttava tällä ilmoittautumislomakkeella osoitteella Keskuskauppakamari, Välittäjälautakunta, PL 1000, 00101 Helsinki viimeistään maanantaina 23. päivänä huhtikuuta 2001 klo 16.15 mennessä. Määräajan jälkeen saapuneita ilmoittautumisia ei huomioida.

**Liitteet**

Ilmoittautumislomakkeen mukaan on liitettävä kuittijäljennös suoritetusta osallistumismaksusta (110 euroa / 654,03 mk; Merita 200138-467796).

Valokuvalla varustettu henkilökortti on esitettävä koetilaisuudessa.

Kokeessa saa käyttää Suomen Laki -teoksia ja säädöskokoelman irtokappaleita sekä sellaisia säädösten eripainoksia tai säädösten paperitulosteita, jotka eivät sisällä säädösten esitöitä tai perusteluita. Oikeustapaustulosteiden sekä laki- ja oikeustapauskommentaarien käyttäminen on kiellettyä. Ainoat sallitut merkinnät koetilaisuudessa käytettävissä lakikirjoissa, säädösten eripainoksissa, säädöskokoelman irtokappaleissa tai säädösten paperitulosteissa ovat alleviivaukset, päälleviivaukset värein ja säädösten löytämistä helpottavat lipukkeet marginaalin laidassa. Muut merkinnät tai muihin liinpanot eivät ole sallittuja. Koeaika on 4 tuntia.

Lisätietoja voi kysyä välittäjälautakunnan sihteeriltä, VT Mika Heikkilältä, Keskuskauppakamari, puh. (09) 6969 6646 tai mika.heikkila@wtc.fi.

Aika ja paikka

Allekirjoitus

## KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄKOKEEN (LKV) KIRJALLISUUS- JA SÄÄDÖSLUETTELO 13.4.2002

### KIRJALLISUUS (kirjoja ei saa käyttää kokeessa):

#### Yleisesitykset (mukaan luettuna asuntokauppa ja kiinteistönvälitys):

Kasso Matti: Asunto- ja kiinteistökauppa. Lakimiesliiton Kustannus 2001.  
tai

Nevala Tapio – Palo Marianne – Siren Mauri: Kiinteistönvälittäjän käsikirja  
2001. Suomen Kiinteistön-välittäjäkoulutus Oy.

RT-kortti pinta-aloista SFS 5139. Suomen Standardisoimisliitto.

#### Kiinteistön luovutus:

Nevala Tapio: Uudistuva kiinteistökauppa. Lakimiesliiton Kustannus 1997.  
tai

Jokela Marjut - Kartio Leena – Ojanen Ilmari: Maakaari. Lakimiesliiton Kustannus 1997. (Teos pääpiirteittäin)

tai

Tepora Jarno - Kartio Leena - Koulu Risto – Wirilander Juhani: Kiinteistön  
käyttö ja luovutus. Lakimiesliiton Kustannus 1998 (3. painos).

#### Kiinteistön muodostaminen:

Majamaa Vesa- Markkula Markku: Kiinteistönmuodostamislaki. Edita Oyj  
2001.

#### Verotus:

Andersson Edward: Johdatus vero-oikeuteen. Lakimiesliiton Kustannus 2000.

Listoheimo Mikko: Kiinteistön ja asunto-osakkeen verotus. Listoheimo Oy  
1999. (lukuun ottamatta varainsiirtoverotusta koskevaa 7. lukua)

Tunturi Markku O.: Varainsiirtoverotus. (saatavissa Suomen Kiinteistönvälittäjäliitosta, puh. (09) 530 8500).

Arviointi (kts. tarvittaessa myös Kasso tai Nevala-Palo-Siren, arviointia koskevat kohdat):

Kanerva-Palmu-Ridell: Kiinteistön arviointi. Rakennustieto Oy. Vammala 1991;  
tai

Suomen kiinteistöarviointiyhdistys: Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Rakennus-  
tieto Oy. Hämeenlinna 1991. (Luvut 2.2; 4-5; 6 luku soveltuvin osin)

Martti Hekkanen. Pientalon kuntoarvio. Rakennustieto Oy 1998 (4. painos).

## LAINSÄÄDÄNTÖ

**(kahta kuukautta ennen koepäivää säädöskokoelmassa julkaistut  
säädösmuutokset on otettava huomioon):**

Lainsäädäntöön ja siihen liittyviin, lakikirjassa oleviin oikeustapauksiin suositel-  
laan perehdyttäväksi kiinteistönvälitystoimintaa koskevin osin. Kunkin säädök-  
sen kohdalla on viitattu sen Suomen Laki -teoksessa olevaan tunnukseseen eli  
*signumiin*.

### Suomen Laki I (2001)

Signum	Säädöksen nimi
--------	----------------

#### 1. Siviilioikeus:

Si 111	Henkilötietolaki
Si 121	Laki holhoustoimesta
Si 126	Yhdistyslaki; 5 ja 6 luvut
Si 128	Säätölaki; 2 luku
Si 201	Avoliittolaki
Si 235	Perintökaari
Si 301	Vahingonkorvauslaki
Si 401	Kauppakaari; 10, 12 ja 18 luku
Si 402	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista
Si 406	Velkakirjalaki
Si 407	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta
Si 410	Korkolaki
Si 411	Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta

Si 414	Laki rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta
Si 414a	Tilisiirtolaki
Si 415	Asetus määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta
Si 416	Laki asiakirjain kuolettamisesta
Si 417	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta
Si 418	Laki liikehuoneiston vuokrauksesta
Si 419	Laki oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asiassa
Si 427	Laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine
Si 501	Kauppalaki
Si 505	Asuntokauppalaki
Si 505a	Asuntokauppa-asetus
Si 510	Lahjanlupauslaki
Si 601	Maakaari
Si 602	Laki maakaaren voimaannpanosta
Si 603	Kaupanhavvistaja-asetus
Si 606	Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä
Si 621	Laki eräistä yhteisomistussuhteista
Si 625	Etuostolaki
Si 626	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta;
1 ja 3-4 luku	
Si 629	Maanvuokralaki

## 2. Yritystoiminta ja rahoitus:

Yr 101	Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä; 1, 3 ja 7 luvut
Yr 103	Osakeyhtiölaki; 1-4, 7-9 ja 13 luvut
Yr 104	Laki osakeyhtiölain voimaannpanosta
Yr 105	Osuuskuntalaki; 1, 8-9 ja 11 luvut
Yr 109	Asunto-osakeyhtiölaki
Yr 110	Asunto-osakeyhtiöasetus
Yr 112	Laki asumisoikeusasunnoista
Yr 114	Kaupparekisterilaki; 1-3 ja 14-30 §
Yr 116	Toiminimilaki
Yr 117	Prokuralaki
Yr 201	Laki elinkeinon harjoittamisen oikeudesta

Yr 206	Laki kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneiston välitys-
liikkeistä	
Yr 501	Kuluttajansuojalaki
Yr 504	Asetus kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoin-
nissa	
Yr 506	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä
Yr 507	Asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista
Yr 510	Laki Kuluttajavirastosta
Yr 512	Laki kuluttajavalituslautakunnasta
Ra 112a	Kiinnitysluottopankkilaki

3. Rikos- ja prosessioikeus:

Ri 308	Laki rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä
Pr 101	Oikeudenkäymiskaari; 5-7, 11 ja 17 luvut
Pr 202	Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta
Pr 501	Laki yrityksen saneerauksesta; 1, 5-9 luvut
Pr 504	Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä; 1, 4-7 ja 9-10 luvut
Pr 506	Konkurssisääntö; 1, 4 ja 5 luvut
Pr 507	Laki takaisinsaannista konkurssipesään
Pr 508	Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä
Pr 601	Ulosottolaki; 3, 4, 5 ja 7 luvut

**Suomen Laki II (2001)**

<b>Signum</b>	<b>Säädöksen nimi</b>
---------------	-----------------------

4. Ympäristö ja asuminen:

Ym 101	Kiinteistönmuodostamislaki; 1 luku, 2 luvun 3-4 §, 3-5, 7-8 ja
11-15 luvut	
Ym 108	Yhteisaluelaki
Ym 116	Kiinteistörekisterilaki
Ym 201	Maankäyttö- ja rakennuslaki
Ym 202	Maankäyttö- ja rakennusasetus



Ym 207	Laki yksityisistä teistä; 1-2 luku ja 5 luku
Ym 301	Rakennuskaari; 27 luvun 10 §
Ym 302	Laki eräistä naapuruussuhteista
Ym 401	Ympäristönsuojelulaki
Ym 425	Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 1-13 §
Ym 426	Jätelaki; 4 luku
Ym 601	Vesilaki; 1 luvun 1-11 §, 24-31 §, 6 luvun 1-12 § ja 9-10 luku
Ym 714	Laki kiinteistötoimitusmaksusta
Ym 801-803	Aravalait; pääpiirteittäin
Ym 808	Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta
Ym 810a	Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta
Ym 812-813	Asuntosäästöpalkkiolaki ja -asetus
So 122	Asumistukilaki

#### **Verolait 2001**

<b>Signum</b>	<b>Säädöksen nimi</b>
---------------	-----------------------

#### 5. Verolait:

Ve 101	Tuloverolaki
Ve 106	Varallisuusverolaki
Ve 112	Laki elinkeinotulon verottamisesta; I ja II osa
Ve 118	Veroasteikkolaki
Ve 301	Laki verotusmenettelystä; 4, 5 ja 8 luvut
Ve 401	Perintö- ja lahjaverolaki
Ve 406	Varainsiirtoverolaki
Ve 406	Verohallituksen päätös varainsiirtoveron maksamisesta ja ilmoittamisesta
Ve 407	Kiinteistöverolaki
Ve 501	Arvonlisäverolaki; 1, 17-18, 30, 33 ja 84 §
Ve 606	Laki veronlisäyksestä ja viivekorosta

## VUOKRAHUONEISTON VÄLITTÄJÄKOEEN (LVV) KIRJALLISUUS- JA SÄÄDÖSLUETTELO 13.4.2002

### KIRJALLISUUS (kirjoja ei saa käyttää kokeessa):

Nevala Tapio – Palo Marianne – Siren Mauri: Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2001. Suomen Kiinteistönvälittäjäkoulutus Oy 2001. (luvut 1, 3 ja 8–11) tai

Kasso Matti: Asunto- ja kiinteistökauppa. Lakimiesliiton Kustannus 2001. (luvut 1, 2.1-2.3, 4.4.6, 5.3, 5.6, 6.3, 7, 8.1, 9, 10 ja 12).

Kasso Matti: Huoneenvuokrasopimukset. Lakimiesliiton Kustannus Oy 2001. tai

Kanerva Ari – Kuhanen Petteri: Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kiinteistöalan kustannus 1995 ja Laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Kiinteistöalan kustannus 1999.

Andersson Edward: Johdatus vero-oikeuteen. Lakimiesliiton Kustannus 2000.

### LAINSÄÄDÄNTÖ (kahta kuukautta ennen koepäivää säädöskokoelmassa julkaistut säädösmuutokset on otettava huomioon):

Lainsäädäntöön ja siihen liittyviin, lakikirjassa oleviin oikeustapauksiin suositellaan perehdyttäväksi vuokrahuoneiston välitystoimintaa koskevin osin. Kunkin säädöksen kohdalla on viitattu sen Suomen Laki -teoksessa olevaan tunnuksen eli *signumiin*.

#### Suomen Laki I (2001)

Signum	Säädöksen nimi
--------	----------------

#### 1. Siviilioikeus:

Si 111	Henkilötietolaki
Si 121	Laki holhoustoimesta
Si 126	Yhdistyslaki; 5 ja 6 luvut
Si 128	Säätiölaki; 2 luku
Si 201	Avoliittolaki; 34-40a ja 52-66 §
Si 235	Perintökaari; 2-3, 12 ja 18-23 luvut

Si 301	Vahingonkorvauslaki
Si 401	Kauppakaari; 10, 12 ja 18 luvut
Si 402	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista
Si 406	Velkakirjalaki
Si 407	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta
Si 410	Korkolaki
Si 411	Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta
Si 414	Laki rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta
Si 414a	Tilisiirtolaki
Si 415	Asetus määrajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta
velkojille	
Si 417	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta
Si 418	Laki liikehuoneiston vuokrauksesta
Si 419	Laki oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asiassa
Si 427	Laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine
Si 601	Maakaari; 5–11, 14–19 luvut
Si 621	Laki eräistä yhteisomistussuhteista

## 2. Yritystoiminta ja rahoitus:

Yr 101	Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä; 1, 3 ja 7 luvut
Yr 103	Osakeyhtiölaki; 1-4, 7-9 ja 13 luvut
Yr 105	Osuuskuntalaki; 1, 8-9 ja 11 luvut
Yr 109	Asunto-osakeyhtiölaki
Yr 110	Asunto-osakeyhtiöasetus
Yr 112	Laki asumisoikeusasunnoista
Yr 114	Kaupparekisterilaki; 1-3 ja 14-30 §
Yr 116	Toiminimilaki
Yr 117	Prokuralaki
Yr 201	Laki elinkeinon harjoittamisen oikeudesta
Yr 506	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä
Yr 206	Laki kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneiston välityслиikkeistä
Yr 501	Kuluttajansuojalaki

Yr 504	Asetus kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa
Yr 507	Asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista
Yr 510	Laki Kuluttajavirastosta
Yr 512	Laki kuluttajavalituslautakunnasta

3. Rikos- ja prosessioikeus:

Ri 308	Laki rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä
Pr 101	Oikeudenkäymiskaari; 5-7, 11 ja 17 luvut
Pr 202	Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta
Pr 501	Laki yrityksen saneerauksesta; 1, 5-9 luvut
Pr 504	Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä; 1, 4-7 ja 9-10 luvut
Pr 506	Konkurssisääntö; 1, 4 ja 5 luvut
Pr 507	Laki takaisinsaannista konkurssipesään
Pr 508	Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä
Pr 601	Ulosottolaki; 3, 4, 5 ja 7 luvut

**Suomen Laki II (2001)**

**Signum                      Säädöksen nimi**

4. Ympäristö ja asuminen:

Op 601	Opintotukilaki
Ym 202a	Maankäyttö- ja rakennuslaki; 16–21 luvut
Ym 202b	Maankäyttö- ja rakennusasetus; 10–13 luvut
Ym 302	Laki eräistä naapuruussuhteista
Ym 401	Ympäristönsuojelulaki
Ym 426	Jätelaki; 4 luku
Ym 714	Laki kiinteistötoimitusmaksusta
Ym 801 - 803	Aravalait; pääpiirteittäin

So 122 Asumistukilaki

**Verolait 2001**

**Signum Säädöksen nimi**

5. Verolait:

Ve 101	Tuloverolaki
Ve 106	Varallisuusverolaki
Ve 112	Laki elinkeinotulon verottamisesta; I ja II osa
Ve 118	Veroasteikkolaki
Ve 301	Laki verotusmenettelystä; 4, 5 ja 8 luvut
Ve 401	Perintö- ja lahjaverolaki
Ve 501	Arvonlisäverolaki; 1, 17-18, 30, 33 ja 84 §
Ve 606	Laki veronlisäyksestä ja viivekorosta

## LÄHTEET

### *Virallislähteet:*

- HE 1984:127.* Hallituksen esitys Eduskunnalle huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta.
- HE 1990:59.* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.
- HE 1993:114.* Hallituksen esitys Eduskunnalle vakuutuslainsäädännön muuttamisesta.
- HE 1994:304.* Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.
- HE 2000:58.* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.
- HE 2000:61.* Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitystoimikunnan ja vuokrahuoneiston välitystoimikunnan sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta.
- HE 2001:31.* Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-oikeuksien lakikaudin muuttamisesta ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi.
- HE 2001:105.* Hallituksen esitys Eduskunnalle markkinaoikeuslaiksi ym.
- Komiteamietintö 1994:8.* Huoneenvuokralakitoimikunnan mietintö. Ehdotus uusiksi huoneenvuokralaeiksi.
- Komiteamietintö 1997:13.* Perustuslaki 2000.
- Lainlaatijan perustuslakiopas 2000.* Oikeusministeriön suosituksia, helmikuu 2000.
- Perustuslakivaliokunnan lausunto 28/1995* hallituksen esityksestä nro 304 (1994 vp.) uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.
- Talousvaliokunnan mietintö 2000/26.
- Talousvaliokunnan mietintö 2000/28.
- Ympäristövaliokunnan mietintö nro 24* hallituksen esityksestä nro 304 (1994 vp.) uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta. (YmVM 24/HE 1994:304)

*Viitattu kirjallisuus yms.:*

- Arjasmaa, Pekka – Kuhanen, Petteri: *Asunto-osakeyhtiölaki*. 4. p. Jyväskylä 2001.
- Asunnonvälityslain kiertämiseen puututtiin heti*. Kuluttajansuoja 2001:2 s. 3.
- Asunnonvälityslain välityspalkkiosta näkemyseroja*. Kuluttajansuoja 1999:5 s. 29.
- Asunnonvälityspalkkion sovittelu*. Kuluttajansuoja 1998:1 s. 25.
- Asunnonvälitystä koskevia säädöksiä aiotaan uudistaa*. Advokaatti 1999:2 s. 6.
- Asunnonvälitystä koskevia säädöksiä aiotaan uudistaa*. Lakimiesuutiset 1999:3 s. 33.
- Erola, Marko: *Välityspalkkioansa viriää varomattomalle vuokralaiselle*. Aamulehti 23.2.2001 s. A 5.
- Ervasti, Kaijus: *Oikeudenkäyntikulut pääkäsitteelyyn edenneissä riita-asioissa*. Helsinki 1997.
- Godenhielm, Berndt: *Sopimusoikeuden oppikirja I*. Porvoo 1969.
- Haarala, Risto: *Vaivihkaisia merkityksenmuutoksia*. Duodecim 2001:18 s. 1866, 1871.
- Hakulinen, Y. J.: *Hallinnansaannin merkityksestä, kun sama esine on vuokrattu kahdelle*. Lakimies 1937 s. 399–.
- Hakulinen, Y. J.: *Velvoiteoikeus I*. 2. p. Helsinki 1965.
- Halila, Heikki – Hemmo, Mika: *Sopimustyyppit*. Jyväskylä 1996.
- Harjula, Heikki – Prättälä, Kari: *Kuntalaki*. 3. p. Jyväskylä 1998.
- Harloe, Michael: *Private Rented Housing in the United States and Europe*. London 1985.
- Heliskoski, Joni – Sunila, Mirjami – Tala, Jyrki – Varis, Minna: *Kuluttajien maksuvaikeudet ja välttämättömyyspalvelut*. Helsinki 1996.
- Hemmo, Mika: *Sopimusoikeus I*. Jyväskylä 1997.
- Hemmo, Mika: *Sopimusoikeus II*. Jyväskylä 1997.
- Hemmo, Mika: Kommentti KKO:n ratkaisuun 2001:33. Teoksessa Pekka Timonen (toim.): KKO:n ratkaisut kommenttein I 2001. Jyväskylä 2001.
- Hermunen, Tiina (toim.): *Elinkeinovapaus ja alakohtainen sääntely*. Helsinki 1989.
- Hintikka, Jukka – Kontula, Osmo – Koskela, Kaj – Viinamäki, Heimo: *Viekö velka terveyden?* Suomen lääkärilehti 1999:34 s. 4209–4212.
- Hoppu, Esko: *Suomen vakuutuslaki*. 2. p. Vammala 1997.

- Hoppu, Esko: *Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet*. 5. p. Jyväskylä 1998.
- Huhtanen, Raija: *Toimeentulotuen myöntäminen*. Jyväskylä 1994.
- Häyhä, Juha: *Sopimus, laki ja vakuutustoiminta*. Helsinki 1996.
- Häyhä, Juha: *Oikeustaloustiede ja sopimusoikeus*. Teoksessa Vesa Kanninen – Kalle Määttä (toim.): *Näkökulmia oikeustaloustieteeseen*, Tampere. 1996.
- Häyhä, Juha: *Sopimusoikeus, vahingonkorvausoikeus ja väärät valinnat*. Teoksessa Jukka-Pekka Takala – Kimmo Nuotio (toim.): *Ymmärtäminen ja oikeudellinen vastuu*. Helsinki 1997.
- Häätö-raportti*. Nuorisotasuntoliitto ry. Helsinki 1987.
- Jyräni, Antero: *Uusi perustuslakimme*. Jyväskylä 2000.
- Kaila, Antero: *Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan*. Jyväskylä 1995.
- Kaila, Antero: *Asunto-osakeyhtiölaki*. 2. p. Jyväskylä 1998.
- Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri: *Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta*. Jyväskylä 1995.
- Kanninen, Vesa – Määttä, Kalle – Timonen, Pekka: *Oikeustaloustiede; johdantoa lähestymistapoihin ja käsitteisiin*. Teoksessa Vesa Kanninen – Kalle Määttä (toim.): *Näkökulmia oikeustaloustieteeseen*. Tampere 1996.
- Kasso, Matti: *Huoneenvuokrasopimukset*. Jyväskylä 1997. (teoksen 2. painos ilmestyi tämän teoksen viimeistelyvaiheessa; Kasso, Matti: *Huoneenvuokrasopimukset*. 2. painos. Jyväskylä 2001)
- Kemppinen, Jukka: *Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot*. Helsinki 1992.
- Koulu, Risto: *Kuka hoitaa summaariset asiat?* Lakimies 2000 s. 1181–1196.
- Kuluttajavirasto: Ylivelkaantuneille taattava keino selvitä*. Kuluttajansuoja 2001:2 s. 17.
- Kuoppamäki, Petri: *Kilpailuoikeuden perusteet*. Vantaa 2000.
- Kyläkallio, Juhani – Iiro, Olli: *Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö*. Helsinki 1992.
- Laittomuuksia vuokranvälityspalkkioiden perimisessä*. Kuluttajansuoja 2001:5 s. 24.
- Lappalainen, Juha: *Siviiliprosessioikeus I*. Helsinki 1995.
- Lautakunnan toimivallalla on rajansa*. Kuluttajansuoja 2000:5 s. 19–20.



- Macaulay, Stewart: *Non-Contractual Relations in Business: A Preliminary Study*. American Sociological Review 1963:1 s. 55–67.
- Mikkola, Kalle: *Välityspalkkiolaki sortaa vuokralaisia*. Talouselämä 2001:25 s. 17.
- Mäenpää, Olli: *Hallintosopimus*. Helsinki 1989.
- Nystén-Haarala, Soili: *Sopimusoikeus ja sopimusten hallinta*. Lakimies 1999 s. 199–209.
- Nystén-Haarala, Soili: *The Long-Term Contract*. Jyväskylä 1998.
- Ojala, Olof: *Huoneenvuokralain uudistamisesta*. Teoksessa *Huoneenvuokralait tänään*. Vammala 1977.
- Peltonen, Anja: *Kuluttajaoikeuden perusasiat taas keskustelussa*. Kuluttajansuoja 2000:4 s. 3–4.
- Peltonen, Anja: *Vuokra-asunnonvälittäjät hämärähommissa*. Kuluttajansuoja 2001:2 s. 6.
- Pohjonen, Soile: *Pari- ja liikesuhteet*. Lakimies 2000 s. 884–901.
- Pöyhönen, Juha: *Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu*. Vammala 1988.
- Rainisto, Sami: *Laki, jota kaikki kiertävät*. Talouselämä 2001:23 s. 3.
- Saarnilehto, Ari: *Havaintoja oikeuskäytännöstä huoneenvuokra-asioissa*. Teoksessa *Huoneenvuokralait tänään*. Vammala 1977.
- Saarnilehto, Ari: *Huoneenvuokralain 3 luvussa tarkoitettu huoneisto*. Lakimies 1994 s. 1006–1020.
- Saarnilehto, Ari: *Huoneenvuokran sääntelystä*. Pori 1981.
- Saarnilehto, Ari: *Vuokralaisen velvollisuus maksaa välityspalkkiota asunnosta*. Oikeustieto 2001:1 s. 18–19.
- Saraviita, Ilkka: *Perustuslaki 2000*. Jyväskylä 2000.
- Sevón, Leif: *Kan avtal jämkas på grunder som var kända vid avtalslutet?* Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland 1985 s. 155–172.
- Siikanen, Antti – Korvenranta, Sari: *Asumisvaihtoehtoja – ominaisuudet ja asumismenot*. Helsinki 2000.
- Simula, Markku: *Sopimuskatselmus ja sen juridinen merkitys laatu-järjestelmissä*. Turku 1996.
- Sokka, Markku: *Huoneenvuokra-asioista Helsingin hovioikeuden käytännön valossa*. Lakimies 1975 s. 998–1024.
- Summa, Hilka: *Hyvinvointipolitiikka ja suunnitteluretoriikka: Tapaus asuntopolitiikka*. Espoo 1989.
- Takki, Tapio: *Irtaimen vuokrasta ja leasingistä*. Vammala 1980.
- Telaranta, K. A.: *Vakuutusopimuslaki*. Jyväskylä 1995.

- Tuomisto, Jarmo: *Vuokranantaja ja vuokralaisen konkurssi*. Tampere 1991.
- Tuomisto, Jarmo: *Vuokraoikeuden siirtoon liittyvistä vastuukysymyksistä*. Teoksessa Ari Saarnilehto (toim.): *Oikeuskäytäntö oikeuslähteenä*. Turku 1991.(1991a)
- Tuori, Kaarlo: *Sosiaalioikeus*. 2. laitos. Porvoo 2000.  
*Työryhmä ehdottaa: Vuokra-asuntojen välittäjiltä vaadittava kokeen suorittamista*. Lakimiesuutiset 1999:12 s. 31–32.
- Uotila, Jaakko: *Elinkeinolupa*. Vammala 1967.
- Vuokra-asuntoja markkinoidaan puutteellisin hintatiedoin*. Kuluttajansuoja 1999:1 s. 5.
- Vuokra-asuntojen välityspalkkioilla ei kilpailla*. Kuluttajansuoja 1999:4 s. 27.
- Väntsi, Risto: *Yritysten verkostoitumisen oikeustaloustieteellisistä perusteista*. Tampere 1999.
- Väntsi, Risto: *Piensijoittaja ei vuokratuotoilla rikastu*. Talouselämä 1999:30.
- Wilhelmssen, Trine-Lise: *Avtaleloven § 36 og økonomisk effektivitet*. Tidsskrift for Rettsvitenskap 1995 s. 1–246.
- Wilhelmsson, Thomas: *Vakiosopimus*. Tampere 1995.
- Wilhelmsson, Thomas: *Ole Landon kyydissä kohti eurooppalaista sopimusoikeutta*. Defensor Legis 2000 s. 440–451.
- Ämmälä, Tuula: *Hovioikeusratkaisut yleisen sovittelusäännöksen sisällön selkeyttäjinä*. Teoksessa Ari Saarnilehto (toim.): *Oikeuskäytäntö oikeuslähteenä*. Turku 1991.
- Ämmälä, Tuula: *Sopimuksen lakkaamisesta ja lakkaamisen vaikutuksesta sopimuskokonaisuuteen*. Teoksessa Ari Saarnilehto (toim.): *Vastuun samaistuksesta ja muita kirjoituksia*. Turku 1996.

***Kirjallisesti tai suullisesti saadut tiedot:***

- Kummoinen, Katri, lainsäädäntösihteeri (myöh. lainsäädäntöneuvos),  
Oikeusministeriö
- Pohjola, Jari, varatuomari, Lakiasiaintoimisto Lainvoima Oy (Intrum  
Justitia)
- Vesa, Arja, Tampereen käräjäoikeus
- Lisäksi kymmeniä asunnonvälittäjiä